

Kantonale Gesetzgebung zum Baurecht 2018

- *Baubewilligungsverfahren*
- *Materielle Bauvorschriften*

Präsentation vom 28. September 2017

Übersicht

1. Einleitung
2. Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht
3. Zuständige Behörden
4. Verfahren und Organisation
 - 4.1. Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons
 - 4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen
5. Materielle Vorschriften
 - 5.1. IVHB und neue materielle Regelungen
 - 5.2. Besitzstandsgarantie
 - 5.3. Weitere Änderungen
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

1. Einleitung

1.1. Gegenstand der Präsentation

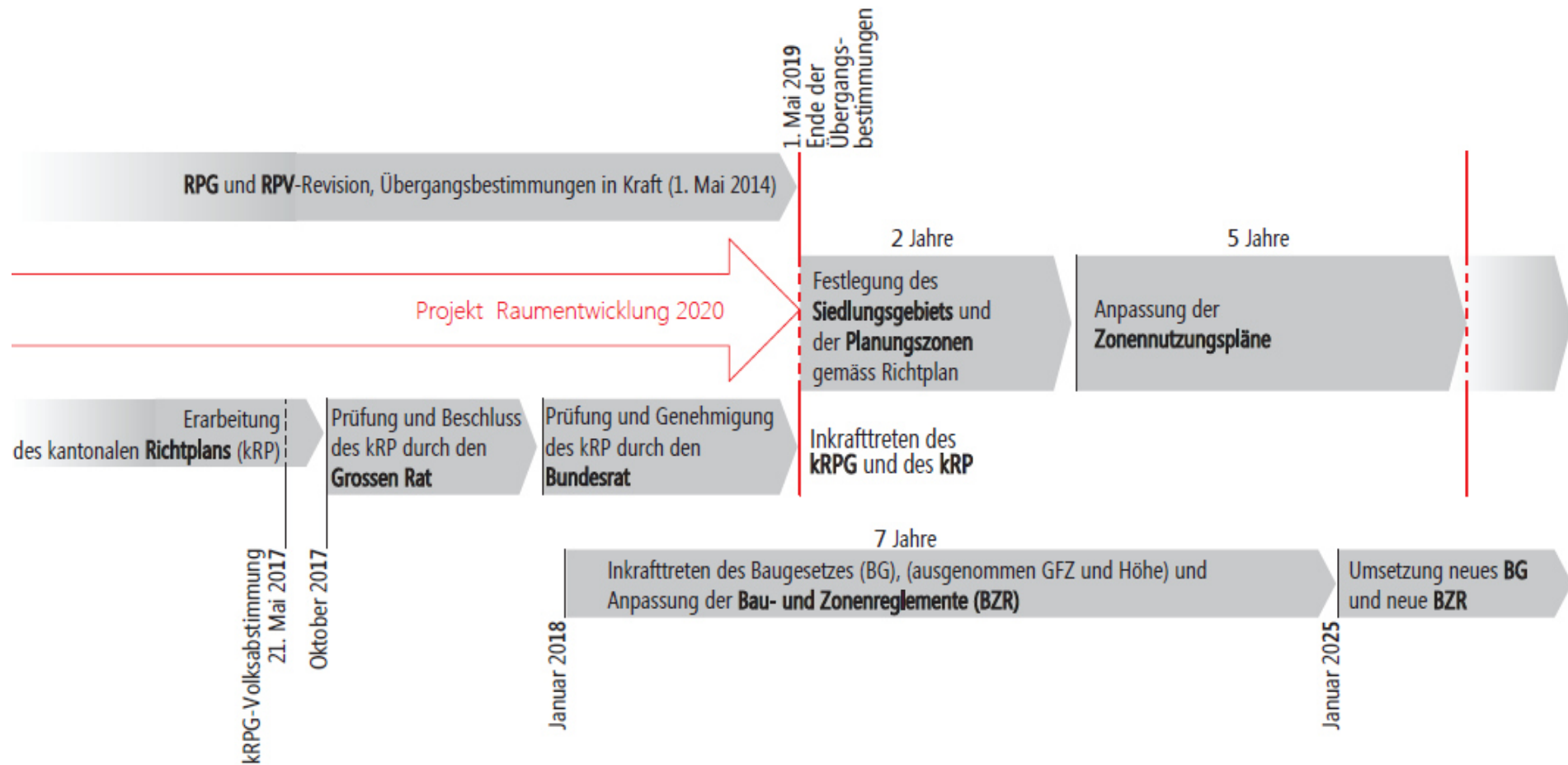
- Gesetzgebung zum kantonalen Baurecht 2018 (ohne kantonale Gesetzgebung zum Raumplanungsrecht)
- Anwendbare Rechtsordnung ab 1. Januar 2018
- **Informationen und Dokumente unter www.vs.ch/bauwesen**

1.2. Bemerkungen zum Raumplanungsrecht

- Anwendbares Recht nach Revision / Abänderung von BZR / ZNP
 - für alle durch die Urversammlung der Gemeinde nach dem 1.1.2018 beschlossenen Revisionen / Abänderungen: **Gesetzgebung 2018**
 - für alle durch die Urversammlung der Gemeinde vor dem 1.1.2018 beschlossenen Revisionen / Abänderungen: **Prüfung von Fall zu Fall** (kein Ausschluss der Anwendung der Baugesetzgebung von 1996 / Anwendung der Baugesetzgebung 2018 möglich nach vorgängiger Publikation im kantonalen Amtsblatt)

1. Einleitung

1.3. Übersicht über die gesetzlichen Änderungen



1. Einleitung

1.4. Ausarbeitung von Merkblättern, Check-Listen, Mustern

Einige Beispiele

- *Baugesuchsformular*
 - *Musterformular für Baugesuch in der Zuständigkeit der Gemeinde*
 - *Musterformular für Baugesuch in der Zuständigkeit des Kantons*
- *Anhang zum Baugesuchsformular für*
 - *Liste der Mit- oder Gesamteigentümer*
 - *Begründetes Gesuch um Erteilung einer Ausnahmewilligung*
- *Check-Liste der mit dem Baugesuch einzureichenden Dokumente*
 - *24 f BauV (Situationsplan, Grundbuch- / Katasterauszug, Projektpläne, etc.)*
 - *Besondere Gesuche (Rodung, etc.)*
- *Muster eines kommunalen Bau- und Zonenreglements*

Übersicht

1. Einleitung
2. **Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht**
3. Zuständige Behörden
4. Verfahren und Organisation
 - 4.1. Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons
 - 4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen
5. Materielle Vorschriften
 - 5.1. IVHB und neue materielle Regelungen
 - 5.2. Besitzstandsgarantie
 - 5.3. Weitere Änderungen
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

2. Übergangsbest. / anwendb. Recht (Art. 70 BauG)

2.1. Bis Ende 2017

- Anwendung des aktuellen Rechts (Gesetzesbestimmungen von 1996 mit Änderungen)

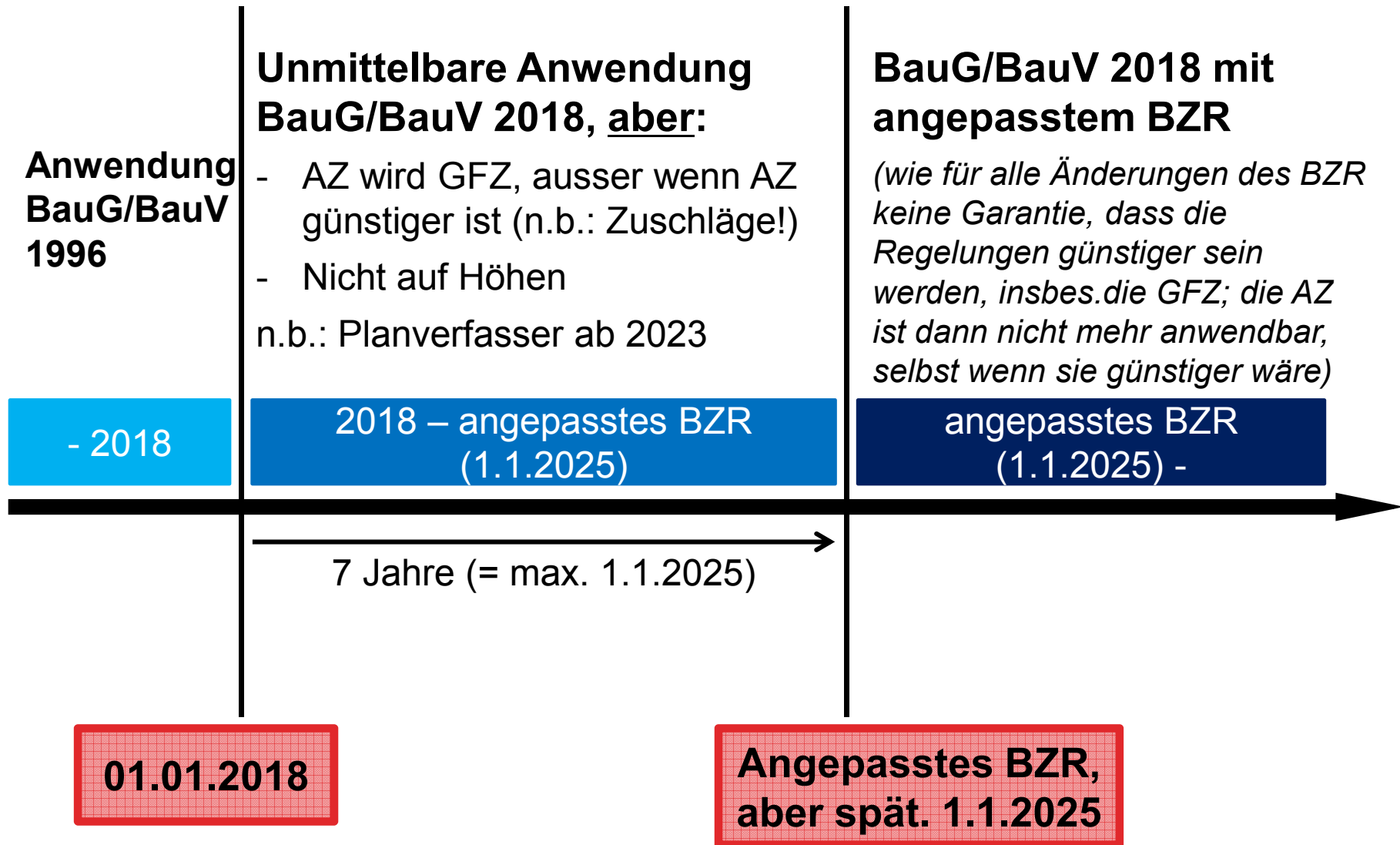
2.2. Ab 2018 bis zur Abänderung des BZR (od. ab 1.1.2025)

- **Grundsatz:** BauG/BauV 2018 sofort anwendbar
- **Ausnahmen für:**
 - Ausnützungsziffer AZ:
 - Umrechnung der AZ in Geschossflächenziffer GFZ (x 1.33 %)
 - Aber !!! Das Baupotential bleibt erhalten: Der Gesuchsteller kann die Anwendung des alten Rechts verlangen, wenn es für ihn günstiger ist
 - Höhen: Anwendung des aktuellen Rechts
 - Planverfasser: Erst ab 01.01.2023 (Art. 70 al. 4 BauG)
- **Warnhinweise in BZR** (und event. rein redaktionelle nicht materielle Änderungen) zu beschliessen durch den Gemeinderat !!!

2.3. Nach Abänderungen des BZR (od ab 1.1.2025)

- Ausschliesslich BauG/BauV 2018 mit angepasstem BZR

2. Übergangsbest. / anwendb. Recht (Art. 70 BauG)



Plan

1. Einleitung
2. Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht
- 3. Zuständige Behörden**
4. Verfahren und Organisation
 - 4.1. Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons
 - 4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen
5. Materielle Vorschriften
 - 5.1. IVHB und neue materielle Regelungen
 - 5.2. Besitzstandsgarantie
 - 5.3. Weitere Änderungen
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

3. Zuständige Behörden

3.1. Aufteilung der Zuständigkeiten

▪ **Gemeinden**

- Bauzonen (Wohnen, Zentrum, Gewerbe, Industrie, öffentliche Bauten, Sport und Erholung im städtischen Bereich und < 3 ha)

▪ **Kantonale Baukommission**

- Ausserhalb der Bauzone, insbesondere
 - Landwirtschaftszone (16a RPG)
 - Schutzzone (17 RPG)
 - geschützte Landwirtschaftszone (32 kRPG)
 - Kleinsiedlungen wie Weiler (33 RPV)
 - Gebiete mit traditioneller Streubauweise (39 Abs. 1 RPV)
 - als landschaftsprägend geschützte Bauten (Maiensäss 39 Abs. 2 RPV)
 - Zonen für Abbau und Deponien (26 kRPG)
 - Andere Zonen zur Ausübung für Sport und Erholung (25 kRPG)
 - n.b.: inkl. Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone (24ff. RPG)
- **Ab 1.1.2018 in der kant. Zuständigkeit liegende rechtshängige Baugesuche sind von Amtes wegen der KBK zu übermitteln**

3. Zuständige Behörden

3.2. Besondere Fälle (vgl. Entwurf d. kant. Richtplans, Koord.-Bl. A.5)

- **Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler; 33 RPV; 18 RPG // 27 zukünftiges kRPG):** *Um den Erhalt der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone sicher zu stellen, können spez. Zonen i.S.v. Art. 18 RPG wie Weiler- oder Erhaltungszonen ausgedehnt werden, sofern die Karte oder der Text des kant. Richtplans dies vorsehen (Art. 8 RPG; sog. «Einheit von mehreren Wohnbauten, die klar von der nächstgelegenen Bauzone getrennt sind»)*
- **Gebiete mit trad. Streubauweise (39 Abs. 1 RPV; 24 RPG):** *Sind im kantonalen Richtplan zu bezeichnen und müssen der Dauerbesiedlung dienen (im Wesentlichen Val d'Ille, vgl. Entwurf des kant. Richtplans, Koordinationsblatt A.5)*
- **Als landschaftsprägend geschützte Bauten (39 Abs. 2 RPV; 24 RPG // 32bis zukünftiges kRPG):** *Bewilligungsfähig, insbes. wenn die Bauten in einem ZNP unter Schutz gestellt worden sind (schutzwürdiges Ensemble «Landschaft/Bauten»; vgl. 17 RPG) und wenn der kantonale Richtplan die Schutzkriterien definiert (sog. « Maiensässzone »)*

3. Zuständige Behörden

3.3. Projekte der Gemeinde

- **Aktuell geltende Regelung**
 - Für Bauvorhaben, bei denen die Gemeinde Gesuchstellerin oder zu mind. 30 % Partei ist, ist die KBK zuständig (Art. 2 Abs. 2 BauG; Art. 46 BauV)

- **Gesetzl. Regelung ab 2018**
 - Die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes genügt, insbesondere wenn der Gemeinde ein bestimmter Vorteil erwächst (Gesuchstellerin, Eigentümerin, Inhaberin anderer dinglicher Rechte)

- **Begründung für die Änderung**
 - Wenig kohärente Verwaltungspraktiken
 - Schwierigkeit einer Schätzung der «30%»
 - Heikle Position der Gemeinden (Parteilichkeit / Zurückhaltung)

3. Zuständige Behörden

3.4. Strassenreklamen (68 Abs. 1 BauG / 8 Reglement betreffend die Strassensignalisation und die -reklamen)

- **Aktuell geltende Regelung**
 - Zuständig ist die KBK, mit Vormeinung der KKSS und der Gemeinde
 - Bezüglich Verfahren und Werbeträger umstrittene Praxis
- **Gesetzliche Regelung ab 2018 (68 I LC)**
 - Zuständig ist die Gemeinde, mit separatem Entscheid der KKSS (und der KBK wenn ausserhalb der Bauzone) / für die Bewilligung der Reklame und den allfälligen Werbeträger
- ***Die bei der KBK am 1.1.2018 hängigen Dossiers werden zur Behandlung an die Gemeinde überwiesen***

Übersicht

1. Einleitung
2. Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht
3. Zuständige Behörden
4. **Verfahren und Organisation**
 - 4.1. **Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons**
 - 4.2. **Baugesuch und besondere Unterlagen**
5. Materielle Vorschriften
 - 5.1. **IVHB und neue materielle Regelungen**
 - 5.2. **Besitzstandsgarantie**
 - 5.3. **Weitere Änderungen**
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

4. Verfahren und Organisation

4.1. Verfahren bei Vorhaben in der kant. Zuständigkeit

Abfolge (gem. BauG/BauV 2018)	BauG/BauV 1996	BauG/BauV 2018
Gesuch (39 BauG)	Gemeinde	KBK
Vorprüfung (31 f. BauV)	Gemeinde	KBK
Öffentl. Auflage (42 ff BauG)	Gemeinde	KBK (2 Dossier an die Gemeinde zur Einsichtnahme durch die Bürger)
Übermittlung an das kant. Bausekretariat KBS mit kommunaler Vormeinung (46 Abs. 2 BauV)	Gemeinde	Gemeinde
<i>Fortsetzung des Verfahrens (47 ff BauV)</i>	<i>(unver- ändert)</i>	<i>(unverändert)</i>

4. Verfahren und Organisation

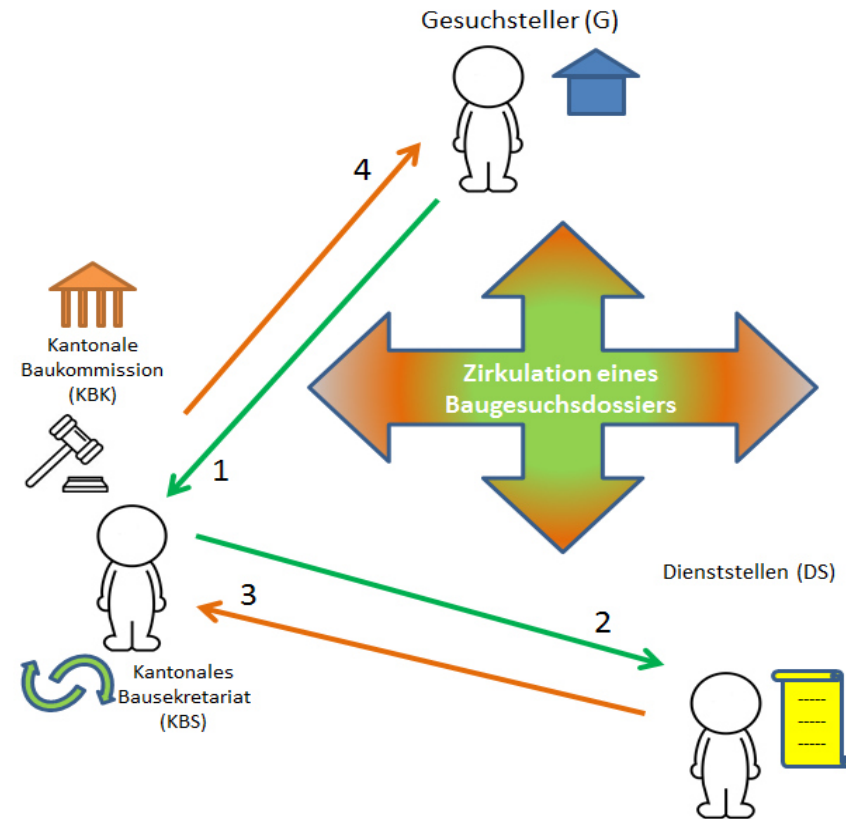
4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.1. Baugesuch (39 BauG / 24, 26 ff. BauV)

➤ Zuständigkeit der Gemeinde (Gde)

➤ Gesuchsteller (G) => Gde => KBS => Gde => G

- ✓ Zur Nachforderung ergänzender Unterlagen ist dem Zirkulationsweg des Baugesuches in umgekehrter Richtung zu folgen. Technische Auskünfte können vom G direkt bei den Fachdienststellen einverlangt werden, aber die Dokumente sind durch den G auf dem Baugesuchsweg einzureichen.



4. Verfahren und Organisation

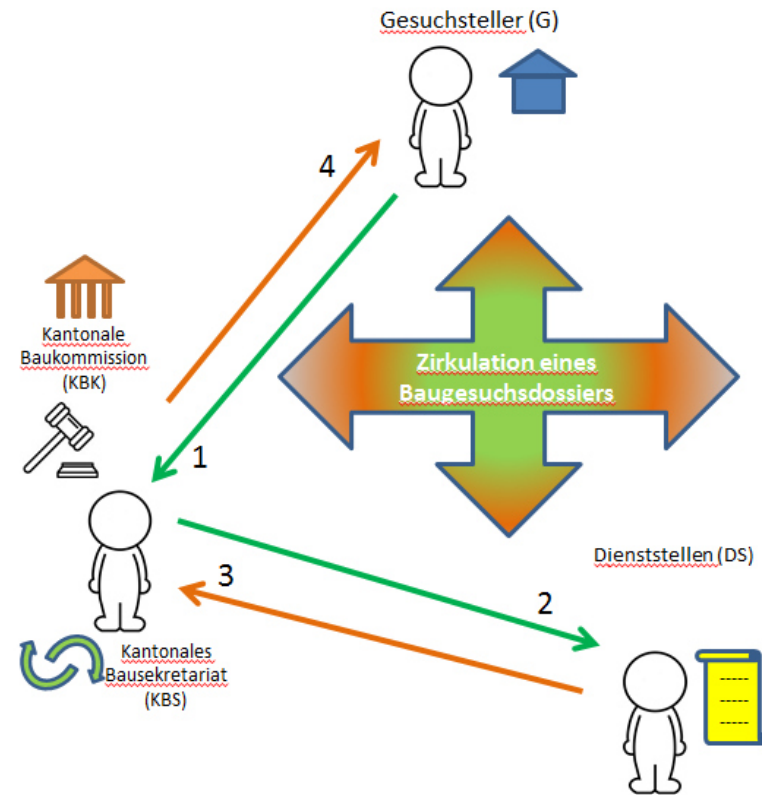
4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.1. Baugesuch (39 BauG / 24, 26 ff. BauV)

➤ Zuständigkeit des Kantons (KBK)

➤ Gesuchsteller => KBS / KBK => KBS => Gesuchsteller

- ✓ Zur Nachforderung ergänzender Unterlagen ist dem Zirkulationsweg des Baugesuches in umgekehrter Richtung zu folgen. Technische Auskünfte können vom G direkt bei den Fachdienststellen einverlangt werden, aber die Dokumente sind durch den G auf dem Baugesuchsweg einzureichen.



4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.1. Gesuch (39 BauG / 24, 26 ff. BauV)

➤ Beizulegende Dokumente

- Vollständig ausgefülltes Gesuchsformular (24 BauV) mit Unterschriften des Gesuchstellers, aller Grundeigentümer (nach Zivilrecht) und Planverfasser (39 Abs. 4 BauG)
- Situationsplan (27 und 28 BauV)
- Projektplan (29 BauV)
- besondere Unterlagen (30 BauV)
- Gültiger aktueller Grundbuch- oder Katasterauszug (24 Abs. 3 lit. d BauV)
- Falls Wiederaufbau, Umbau od. Änd. einer bestehenden Baute od. Anlage, Kopien der früher erteilten Baubewilligungen (24 Abs. 4 BauV)
- Bei besonderen Gesuchen (Rodung etc.) die dafür notwendigen Angaben und Unterlagen (39 Abs. 2 BauG)
- Falls Ausnahmen beantragt sind, schriftl. Begründung (39 Abs. 3 BauG)

➤ **Formelle Prüfung:** Unvollständige od. vorschriftswidrige Dossier sind innert 10 Tagen zur Verbesserung zurückzuweisen!!!

4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.2. Situationsplan (27 und 28 BauV) – wichtige Hinweise

➤ Form (27 BauV)

- Erstellt und unterzeichnet durch einen patentierten, im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer
- Auszug aus dem Grundbuchplan, wo die eidg. Grundbuchvermessung noch fehlt auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Katasterplanauszug

➤ Inhalt (28 BauV), insbesondere:

- Grenzen und Nummern der Bau- und Nachbarparzellen mit Namen deren Eigentümer
- Erschliessung (Zufahrt od. Zugang, Trink- und Abwasserltg., Ltg. für nicht verschmutztes Abwasser, Versorgung mit Energie, Fernwärme- od. Gasnetz)
- Parkplätze
- Grenzabstände, Baulinien, Wald, Gewässer, Hochspannungsleitungen
- Nutzungszone
- Bestehende Bauten, projektierte Bauten, Abbrüche
- Planeinträge des Gesuchstellers mit anderer Farbe (27 Abs. 2 BauV)

4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.3. Projektplan (29 BauV) – wichtige Hinweise

➤ Form (29 Abs. 1 BauV)

- Pläne nach den Regeln der Kunst im Mssst. 1:50 od. 1:100 (ev. grösser)
- Unterzeichnet durch Gesuchsteller und Planverfasser (mit Datum)

➤ Inhalt (29 Abs. 1 BauV), insbesondere:

- Geschosspläne (Nutzung, etc.)
- Schnittpläne mit Koten sowie des massgebenden und des gestalteten Terrains
- Fassadenpläne mit Koten sowie des massgebenden und gestalteten Terrains
- Plan Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Zugänge, etc.)
- Bestehende Bauten, projektierte Bauten, Abbrüche
- Falls bestehende Baute: Fotodossier
- Bei geschlossener Bauweise: Anfang der Nachbargebäude, über eine hinreichende Länge hinweg, im Grundriss und in den Fassaden, plus Fotodossier

4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.4. Besondere Unterlagen (30 BauV)

➤ Arten

- Gemäss 30 Abs. 1 BauV: Materialentnahmen und Deponien, Industrie und Handel, Formulare «Erdbebensicherheit» und «Energie», Asbest-Diagnose
- Öffentlich aufzulegende Dokumente (Umweltverträglichkeitsbericht 30 Abs. 4 BauV, etc.)

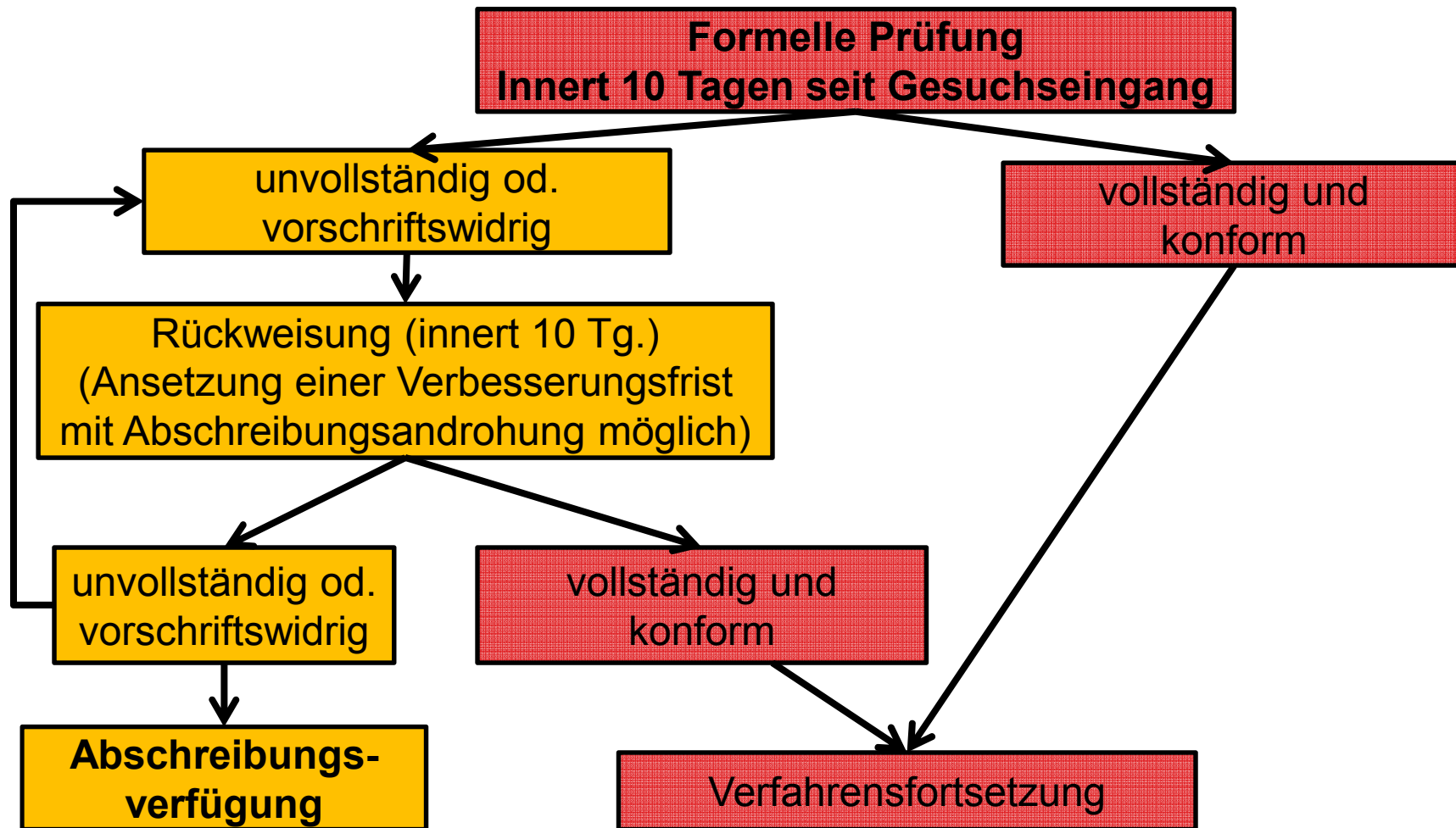
➤ Einreichung

- Zusammen mit dem Baugesuch: ordentliches Verfahren
- Nach dem Baugesuch
 - im Gesuch einzeln zu bezeichnen
 - Konsultation der betroffenen Fachdienststellen bleibt sistiert
 - spätestens innert 60 Tagen nach der öffentlichen Auflage
 - bei nicht fristgerechter Einreichung: Gesuchabschreibung zulässig

4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Dokumente

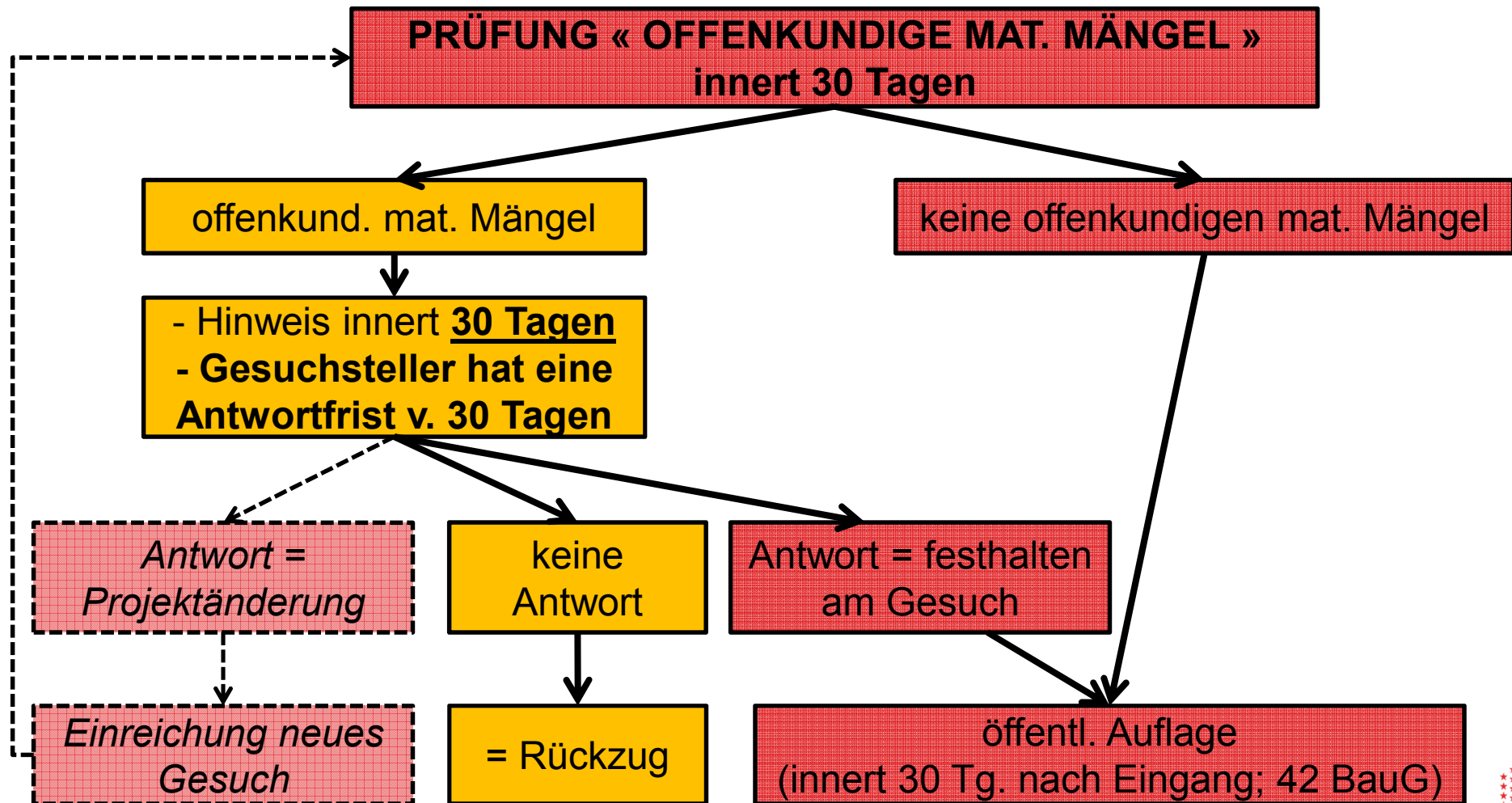
4.2.5. Formelle Prüfung (31 BauV) – Hinweise



4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.6. Offenkundige mat. Mängel (32 BauV) – Hinweise



4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.7. Planverfasser (40 und 70 Abs. 4 BauG / 25 BauV)

- **Anwendbar erst ab 1.1.2023 !!! (70 Abs. 4 BauG)**
- **Eine indikative Liste wird erstellt (vgl. neues Formular)**
- **Gilt nicht für unbedeutene Bauten und Anlagen (25 BauV)**
 - a) bedürfen keiner besonderer architekt., wissenschaftl. od. techn. Kenntnisse
 - b) minimaler Einfluss auf die äuss. Erscheinung und baul. Grundstruktur
- Beispiele
 - Minimaler Einfluss: 10m²-Gartenhaus, kleine Umgebungsarbeiten ohne wesentl. Veränderung des best. Bodens, Schornstein, Farbänderung, Dachfenster
 - Nicht unbedeutend: Neue Baute, Vergrösserung, Umbau mit Fassadenänderung, neuer Anbau, grosse Umgebungsarbeiten

4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.7. Planverfasser (40 und 70 Abs. 4 BauG / 25 BauV)

ETH / FHS / andere gleichwertig einzustufenden Schule	REG A und B
<ul style="list-style-type: none"> - HF für Technik (Bauwesen); - Eidg. Meisterdipl./eidg. FA (Bauw.) 	REG C



4. Verfahren und Organisation

4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen

4.2.8. Sist. der Behandlung d. Baugesuches (41 BauG)

- **Das Baugesuch wird sistiert (= neg. Vorwirkung), wenn**
 - ein nach akt. Recht konformes Baugesuch eingereicht ist,
 - ein Projekt einer Abänderung des Zonennutzungsplans (gilt auch für DNP) oder des BZR in Ausarbeitung ist,
 - der Gemeinderat bereits entschieden hat, die Abänderung einzuführen, und
 - die öffentliche Auflage der Abänderung innert 12 Monaten nach der Mitteilung der Sistierung erfolgt

Übersicht

1. Einleitung
2. Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht
3. Zuständige Behörden
4. Verfahren und Organisation
 - 4.1. Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons
 - 4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen
- 5. Materielle Vorschriften**
 - 5.1. IVHB und neue materielle Regelungen**
 - 5.2. Besitzstandsgarantie**
 - 5.3. Weitere Änderungen**
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

5. Materielle Vorschriften

Vorschriften		2018 – BZR angepasst (- 2025)	BZR angepasst (2025) – ...
Abstände		Anwendung BauG/BauV 2018	Anwend. BauG/BauV 2018 (Werte gem. angep. BZR)
Höhen		Anwendung BauG/BauV 1996	Anwend. BauG/BauV 2018 (Werte gem. angep. BZR)
Geschosse		Anwendung BauG/BauV 2018	Anwend. BauG/BauV 2018 (Werte gem. angep. BZR)
Ausnützung		AZ wird GFZ (ausser AZ ist günstiger)	Anwend. BauG/BauV 2018 (Werte gem. angep. BZR)
Index-Zuschläge	SNP	gem. BZR + angepasst. GFZ	gem. BZR
	Minergie	0.1 x GFZ (0.1 max)	0.1 GFZ (0.1 max)
	GEbM	2% x GFZ	2% x GFZ
	Gesch'lokal	---	gem. BZR, nur f. Strassenfront
	Hotellerie	45% x GFZ / and. : ---	45% x GFZ / and: BZR
	UNG	---	gem. BZR (max. 30% GFZ)

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

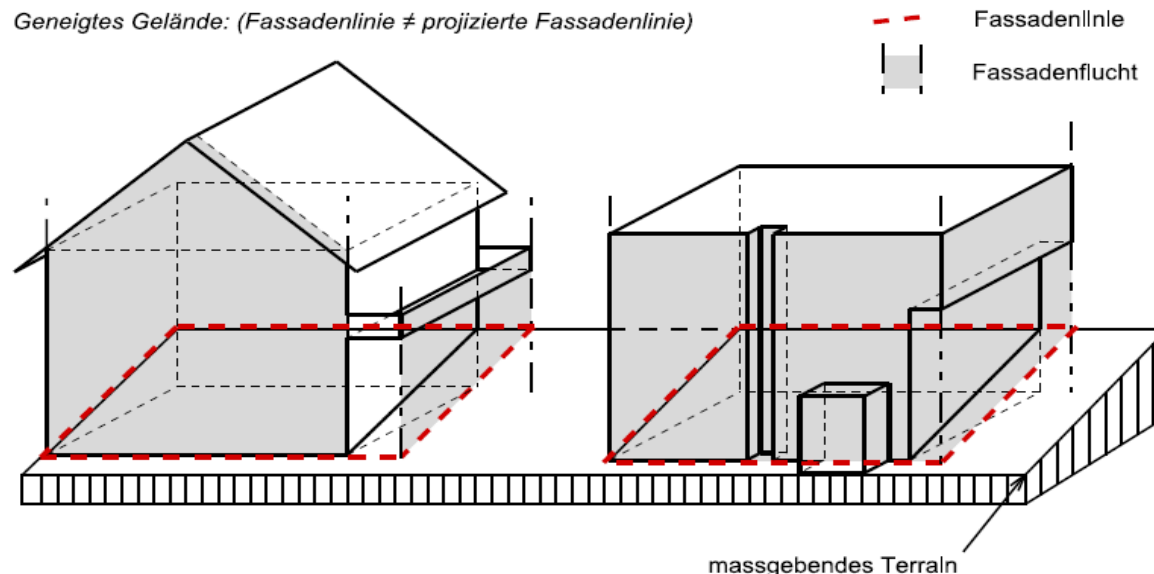
5.1.1. IVHB

- **Inhalt:** Interkant. Vereinbarung + 30 Defintionen (Anhang 1) + Skizzen (Anhang 2)

1.1 Massgebendes Terrain

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

Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.1. IVHB

➤ **Systematik des Anhangs 1 «Begriffe und Messweisen»**

1. Massgebendes Terrain

2. Gebäude (Anbauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)

3. Gebäudeteile (vor- und rückspringende Teile)

4. Längen und Breiten

5. Höhen (Gesamth., Fassadenh., Kniestockh., Lichte Höhe)

6. Geschosse (Vollg., Unterg., Dachg. und Attika)

7. Abstände (Grenzab./Gebäudeab., Baulinien, Baubereich)

8. Nutzungsziffern (GFZ, BMZ, ÜZ, GZ)

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.1. IVHB

➤ IVHB-Erläuterungen: www.bpuk.ch



IOHB AIHTC OIAE

IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013 – Commentarie AIHC, état du 3.9.2013

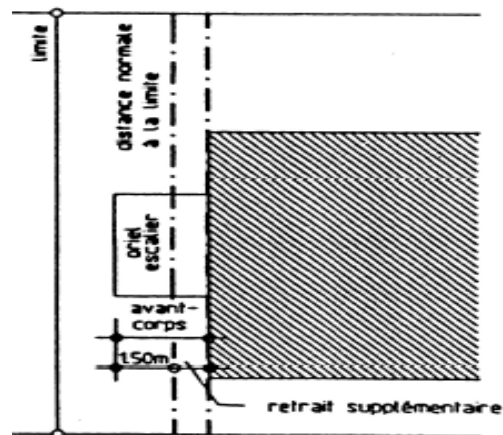
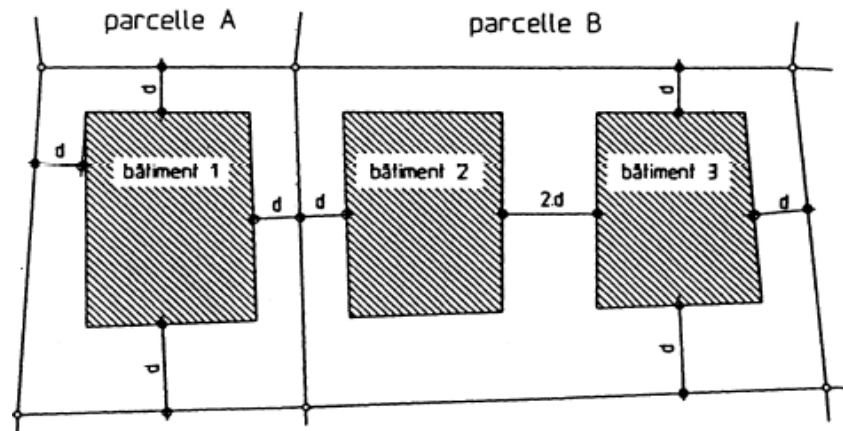
		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen
1	1	Terrain	Massgebendes Terrain	Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.	<p>(1) Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen „gewachsenes Terrain“, „gewachsener Boden“) dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Ziff. 5.1 Gesamthöhe). Es ist „massgebend“, weil man sich darauf einigt, dass von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll.</p> <p>(2) Das Konkordat bezeichnet den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ (im Moment der Baugeuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ein anderes als den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes in Frage (vgl. unten (7)). Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Es leuchtet ein, dass niemand sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände soll Vorteile beim Bauen verschaffen können. Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (vgl. beispielsweise für GR BGE 1C_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.</p> <p>(3) Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so entspricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem „massgebenden Terrain“, es handelt sich dann um das „tiefer gelegte Terrain“, das nicht mehr dem „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ gemäss Konkordatstext entspricht. Beispiele: Ziff. 2.4 und 2.5.</p> <p>(4) Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, also so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrinaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen sollte von den Kantonen ein Verfahren zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können.</p> <p>(5) Das Konkordat bestimmt nur den Begriff des massgebenden Terrains als Referenzgrösse. Welche Rolle das massgebende Terrain dann im konkreten Fall spielt, ergibt sich aus den weiteren Kon-</p>

5. Materielle Vorschriften

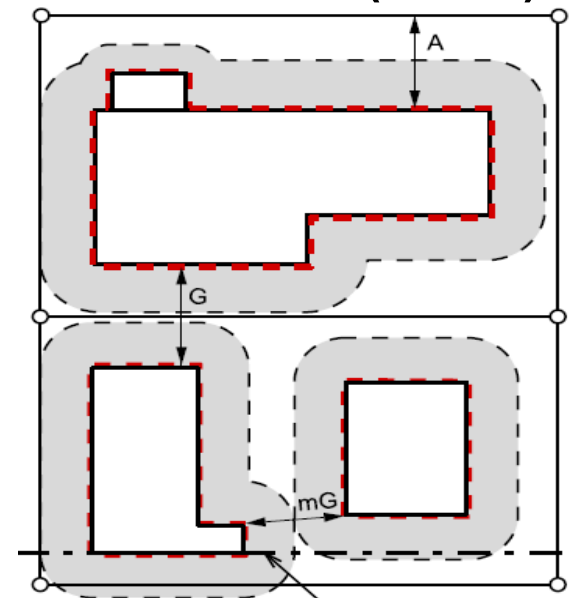
5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.2. Abstände (Ziff. 7 IVHB) // anwendbar ab 1.1.2018

BauG (Art. 10 + 22)



IVHB (Ziff. 7)



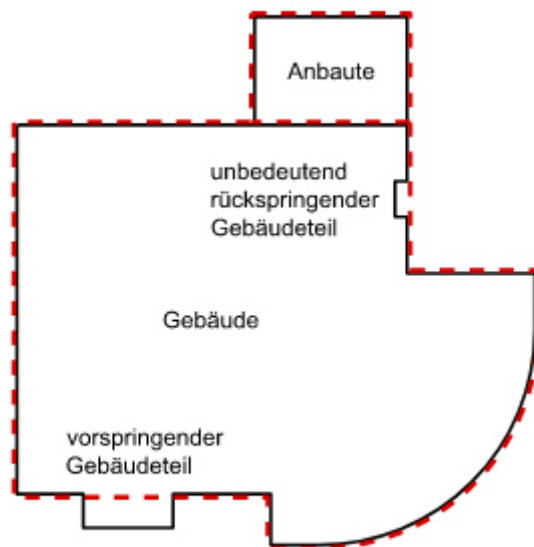
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- ○ Parzellengrenze

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.2. Abstände // anwendbar ab 1.1.2018

- **Messweise: unverändert** (aber vgl. Vorsprünge, Anbauten)
- **Festsetzung durch die Gemeinden**



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

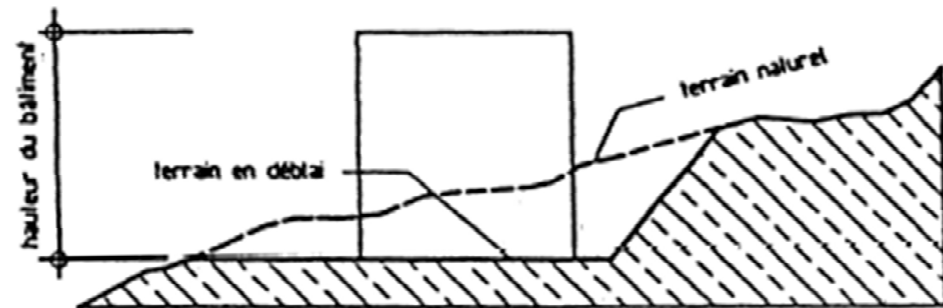
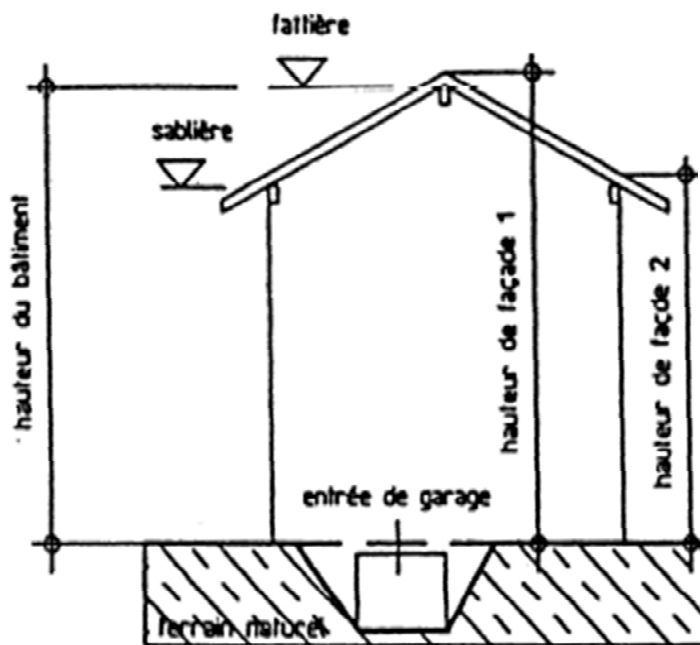
- BauG/BauV bestimmt keine Masse mehr (3m und 1/3 der Fassadenhöhe)
- grundsätzlich für jede Zone
- Verzicht auf Abstandsvorschriftenfestsetzung möglich für Sektoren, wo andere Vorschriften gelten (Baulinien, einzig VKF, etc.)
- Ausnahmen möglich in Sondernutzungsplan
- Geringe Anpassungen (*5 ff. BauV*)
 - Def. «An- und Kleinbauten» (3m Höhe)
 - Def. «Vorsprünge» angepasst an IVHB (1.5m auf 1/3 der Fassade, ausgenommen Vordächer und Balkone)

5. Materielle Vorschriften

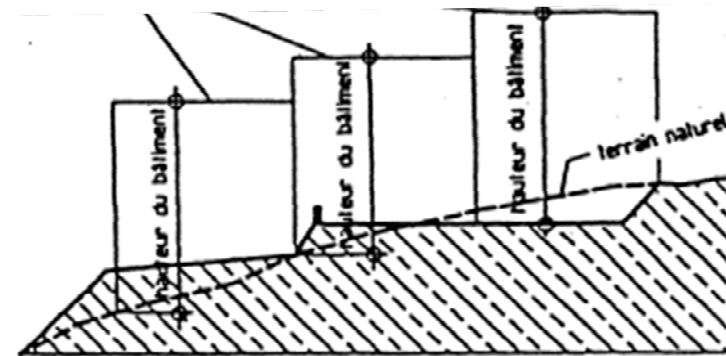
5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.3. Höhen // Gesamt- u. Fassadenhöhe nicht anwendbar am 1.1.2018 (70 Abs. 1 lit. b BauG)

BauG (Art. 11)



Gestaffelte Baukörper

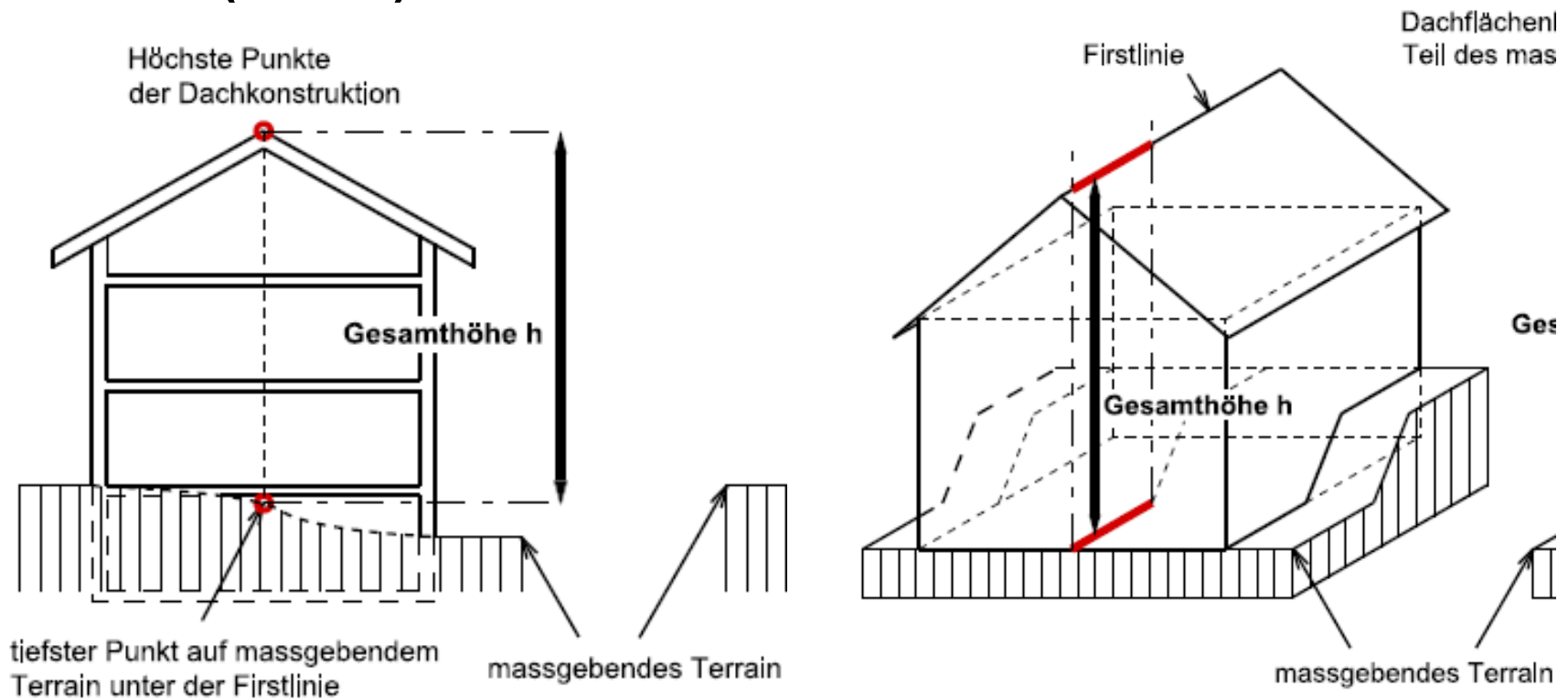


5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.3. Höhen // noch nicht anwendbar ab 1.1.2018

IVHB (Ziff. 5)



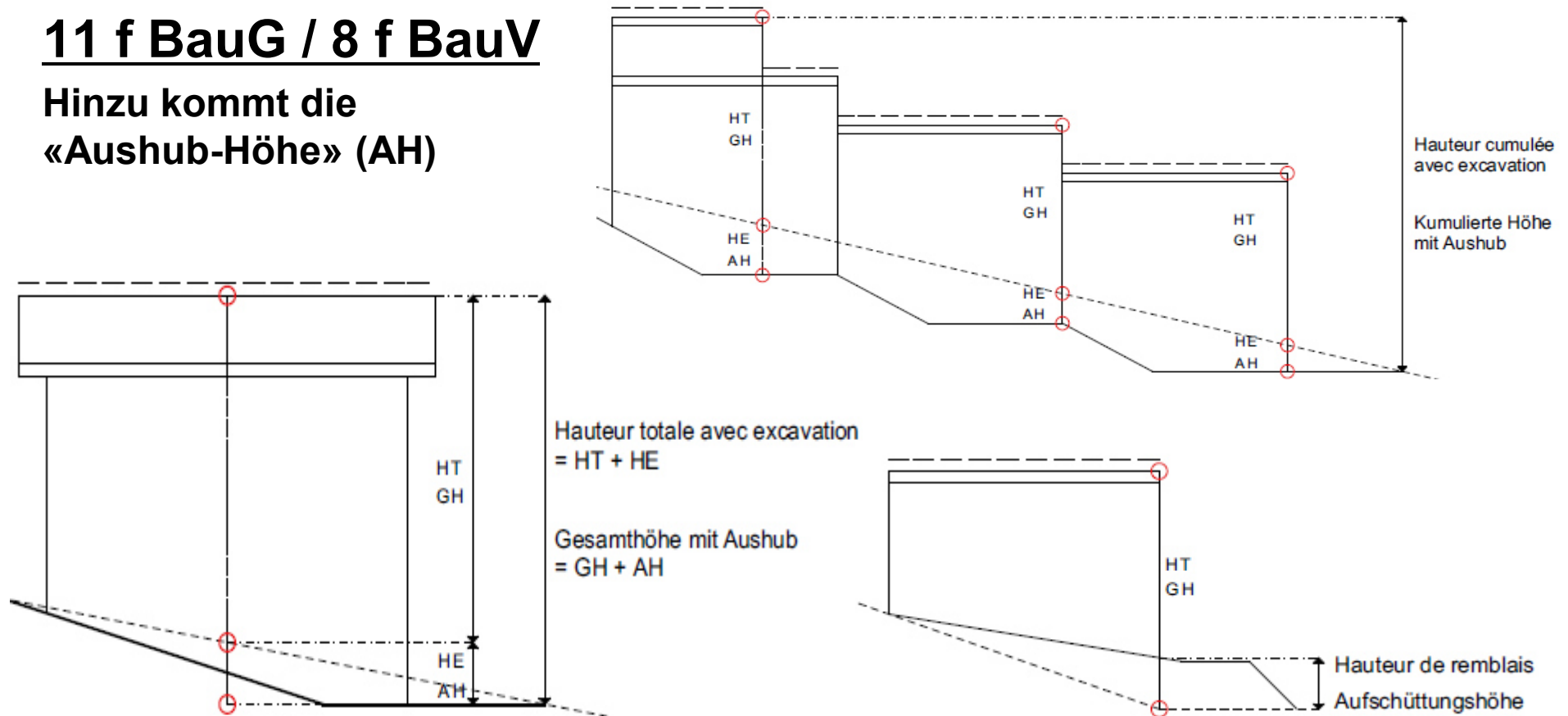
5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.3. Höhen // noch nicht anwendbar ab 1.1.2018

11 f BauG / 8 f BauV

Hinzu kommt die
«Aushub-Höhe» (AH)



5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.3. Höhen // noch nicht anwendbar ab 1.1.2018

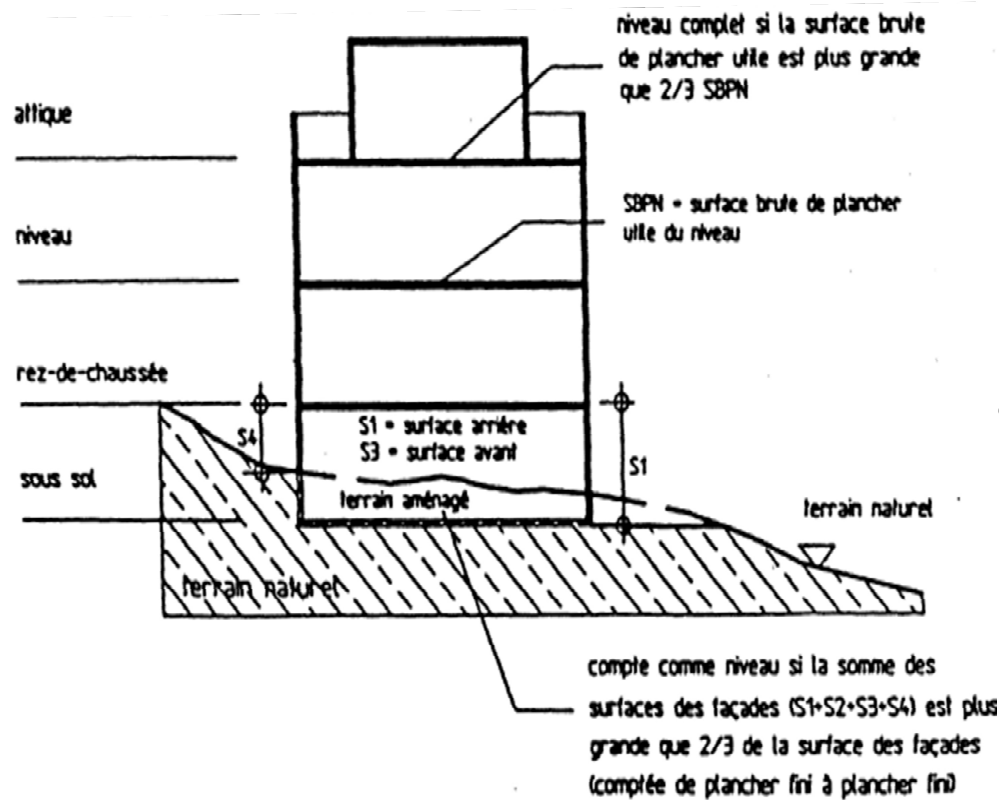
- **4 Begriffe**
 - **Gesamt-Höhe (GH)**
 - **Aushub-Höhe (AH)**
 - **Gesamt-Höhe mit Aushub (GH) + (AH)**
 - **Kumulierte Höhe mit Aushub**
- **Festsetzung durch die Gemeinden**
 - Die Gemeinden müssen für jede Zone festsetzen
 - die Gesamt-Höhe (GH)
 - die Aushub-Höhe (AH)
 - Die Gemeinden können für jede Zone festsetzen
 - die Gesamt-Höhe mit Aushub
 - die kumulierte Höhe mit Aushub

5. Materielle Vorschriften

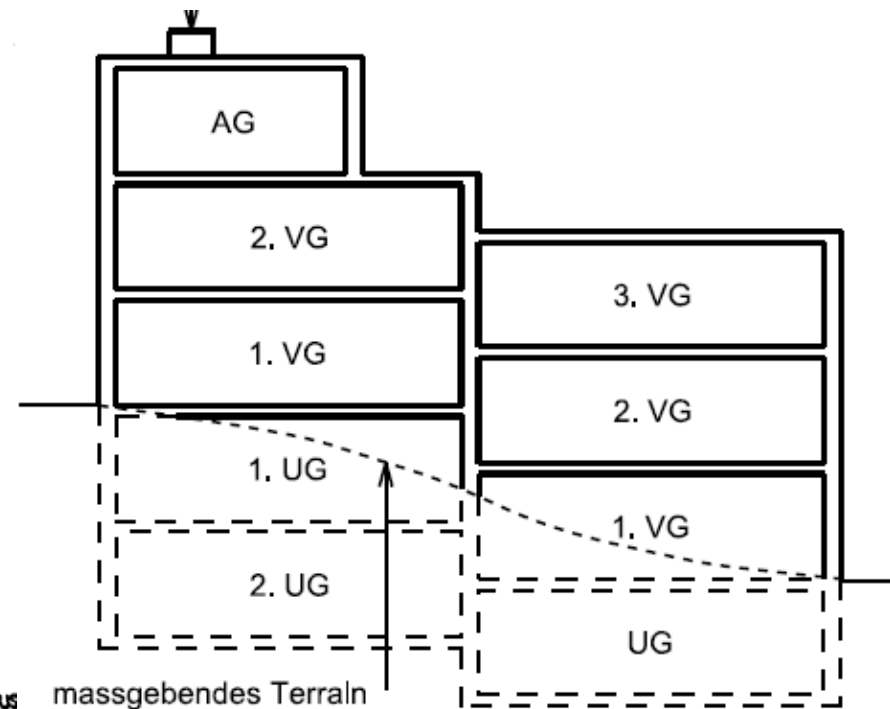
5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.4. Geschosse // anwendbar ab 1.1.2018

BauG (Art. 12)



IVHB (Ziff. 6)



5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.4. Geschosse // anwendbar ab 1.1.2018

- **Definition: identisch (16 BauG)**

- **Festsetzung der Vollgeschosszahl durch die Gemeinden möglich** (aber nicht obligatorisch; Art. 16 Abs. 2 BauG)

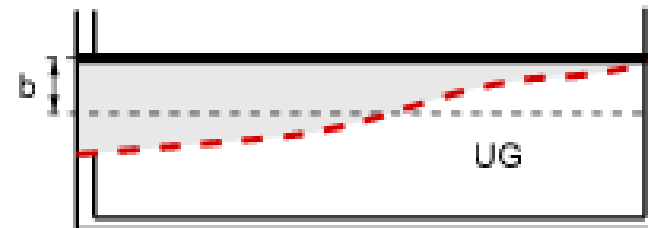
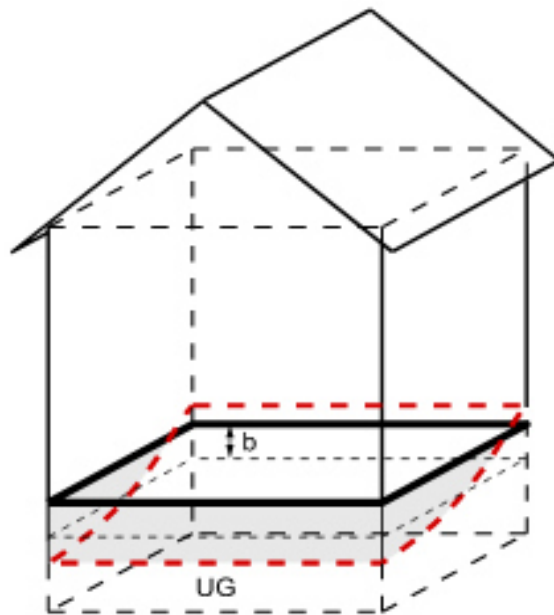
- **Geringe Anpassungen an die IVHB (Art. 12 BauV)**
 - Untergeschoss: im Mittel bis max. 1 m über die Fassadenlinie (= massgebendes Terrain) hinausragend
 - Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1.5 m
 - Attika: mind. 1 gz Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.4. Geschosse // anwendbar ab 1.1.2018

- **Untergeschoss:** Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. (Art. 12 Abs. 1 BauV; Ziff. 6.2. IVHB)

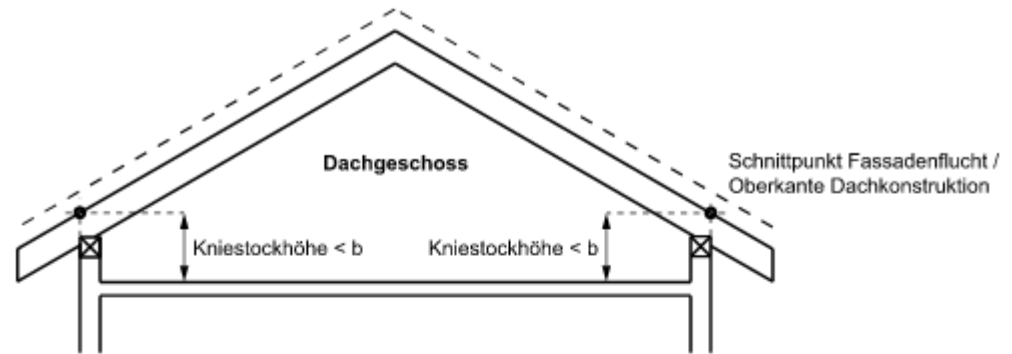


5. Materielle Vorschriften

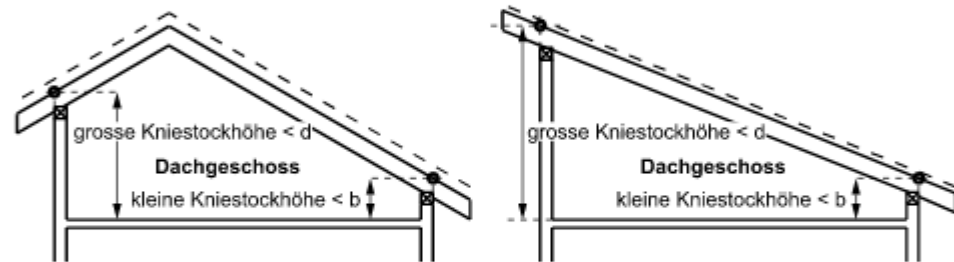
5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.4. Geschosse // anwendbar ab 1.1.2018

- **Dachgeschoss:**
Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten.
Wo asymm. Giebel- od. Pultdächer zulässig sind, können die Gemeinden kleine + grosse Kniestockhöhen bezeichnen (Art. 12 Abs. 2 BauV; Ziff. 6.3 IVHB)

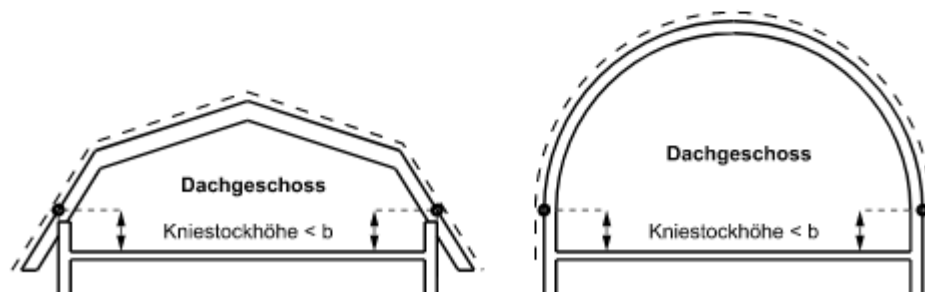


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

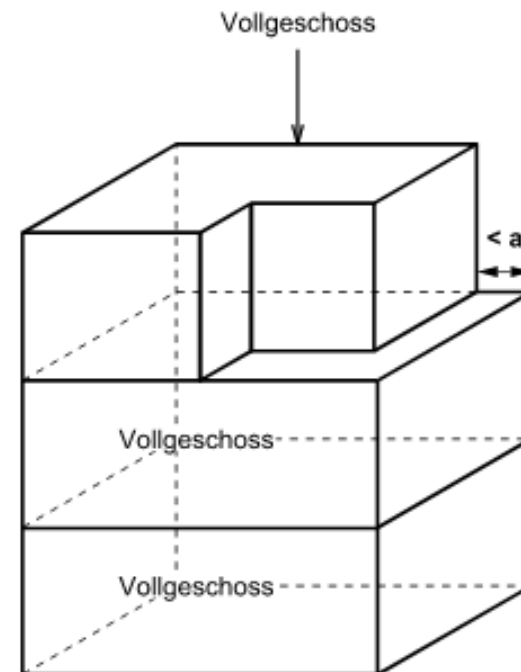
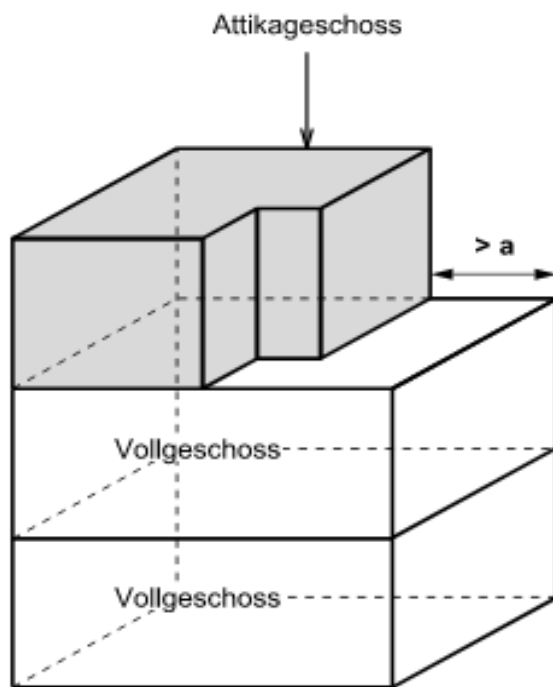
Figur 6.3 Dachgeschosse

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.4. Geschosse // anwendbar ab 1.1.2018

- **Attika:** Geschoss, bei dem mind. eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt ist (Art. 12 Abs. 3 BauV; Ziff. 6.4 IVHB)



Figur 6.4 Attikageschosse

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

➤ **Ab 1.1.2018 (vgl. Art. 70 Abs. 1 lit. a BauG)**

- Die Ausnutzungsziffer «AZ» wird ersetzt durch die Geschossflächenziffer «GFZ» (vgl. Anhang 1 der BauV)

Umrechnungstabelle zwischen Ausnutzungsziffer und Geschossflächenziffer (in keinem Fall zum Nachteil des Gesuchstellers)
Ausnutzungsziffer x 1.333 (aber mind. 0.5) = GFZ

Ausnutzungsziffer (Art. 13 BauG und 5 ff. BauV)	Geschossflächenziffer, GFZ (Entwurf Art. 18 BauG und 13 ff. BauV)
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13

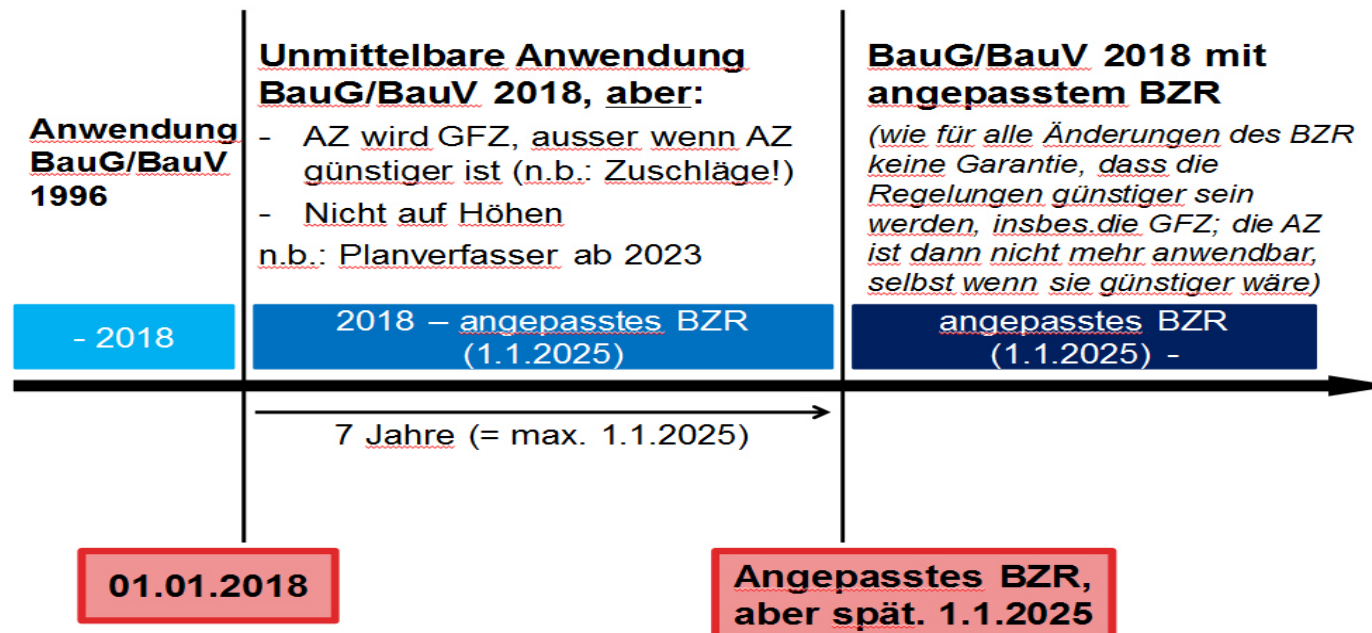
- Falls günstiger für den Gesuchsteller, wird bis zur Anpassung des BZR die altrechtliche AZ angewandt !!!

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

- **Ab Anpassung des BZR, spätestens ab 2025**
 - Ist nur noch die GFZ anwendbar und ersetzt die AZ
 - Die Garantie des Erhalts des Baupotentials fällt weg
 - Andere Nutzungsziffern können im BZR den Zonen zugeordnet und angewandt werden (n.b. : die Überbauungsziffer gemäss 32 lit. k BauV 1996 = Überbauungsziffer gemäss 18 Abs. 2 BauG)

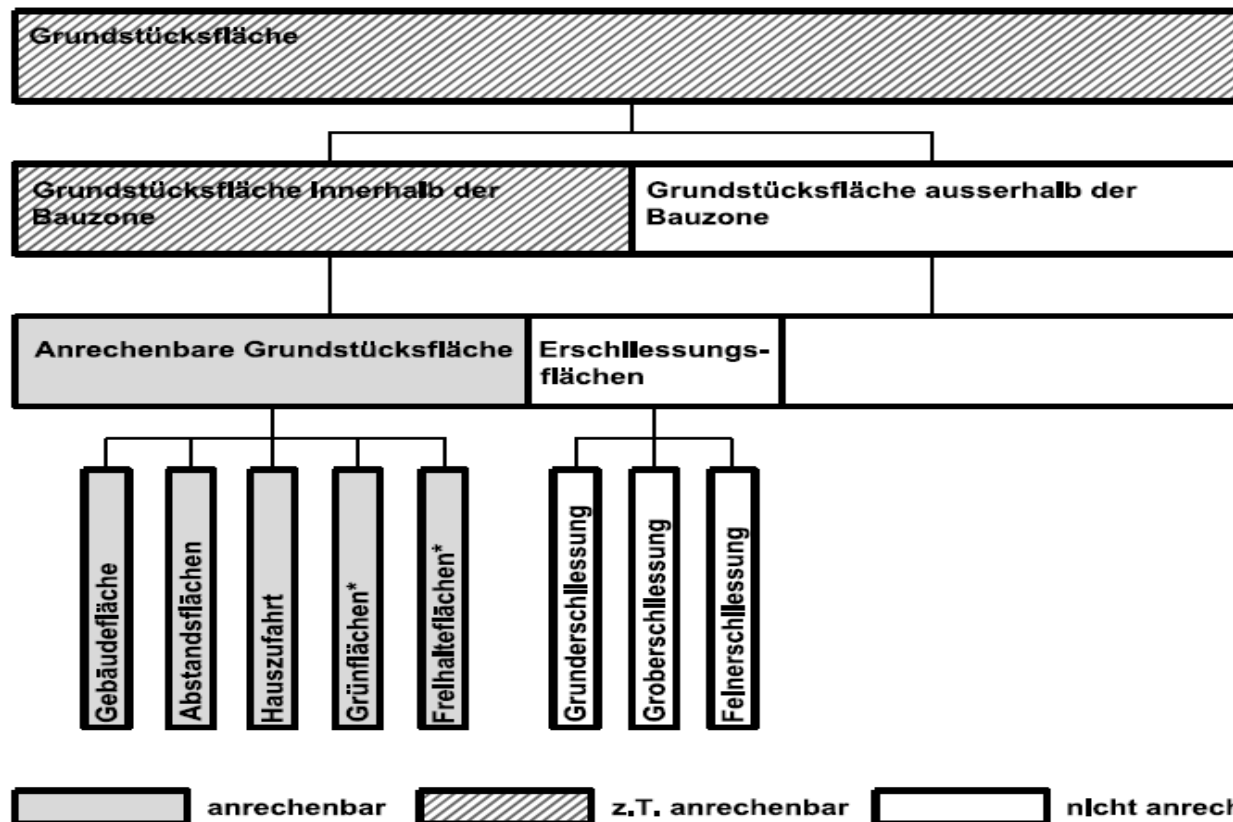


5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

- **Anrechenbare Grundstücksfläche** (Ziff. 8.1 IVHB)
- = anrechenbare Landfläche (Art. 5 Abs. 3 BauV)



5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

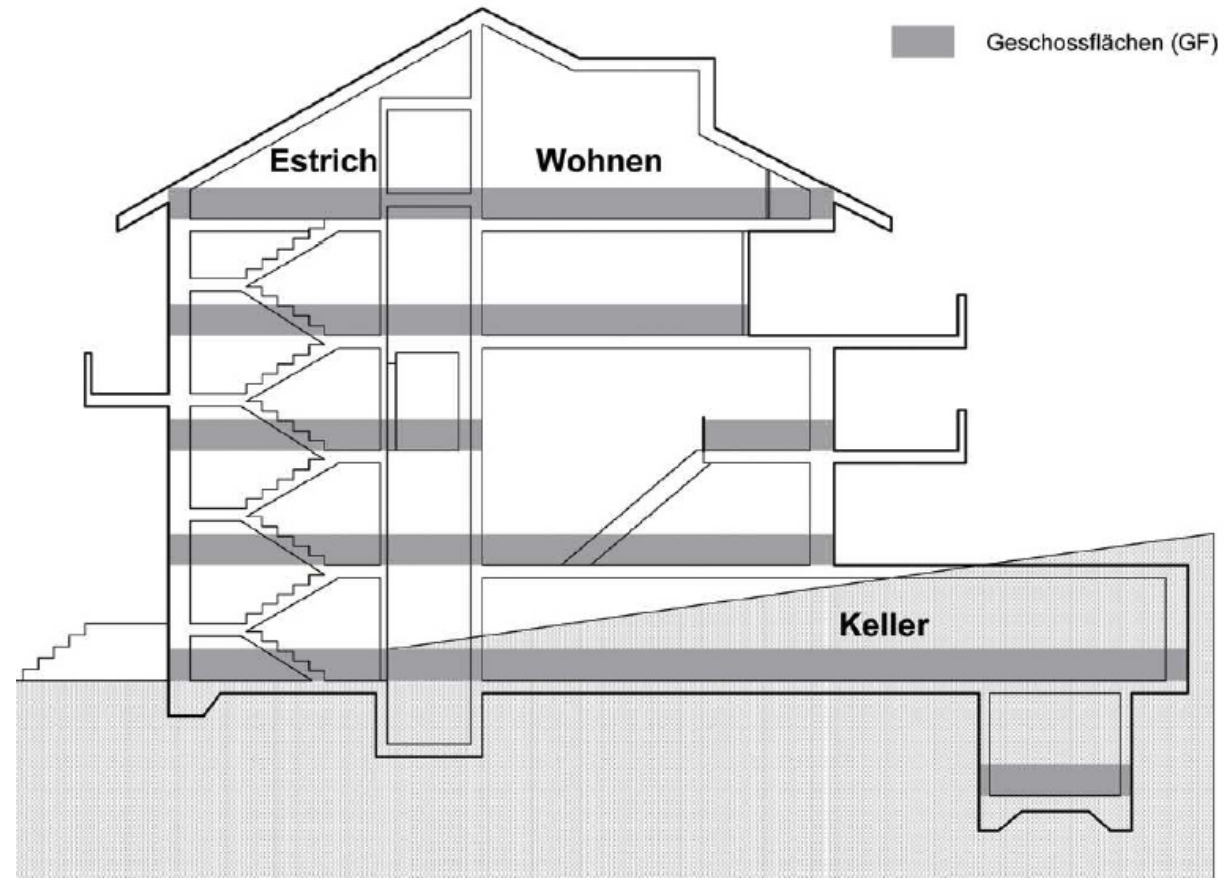
➤ Arten von Nutzungsziffern

1. Geschossflächenziffer Ziff. 8.2 IVHB; alle GF werden angerechnet

Hinweis:

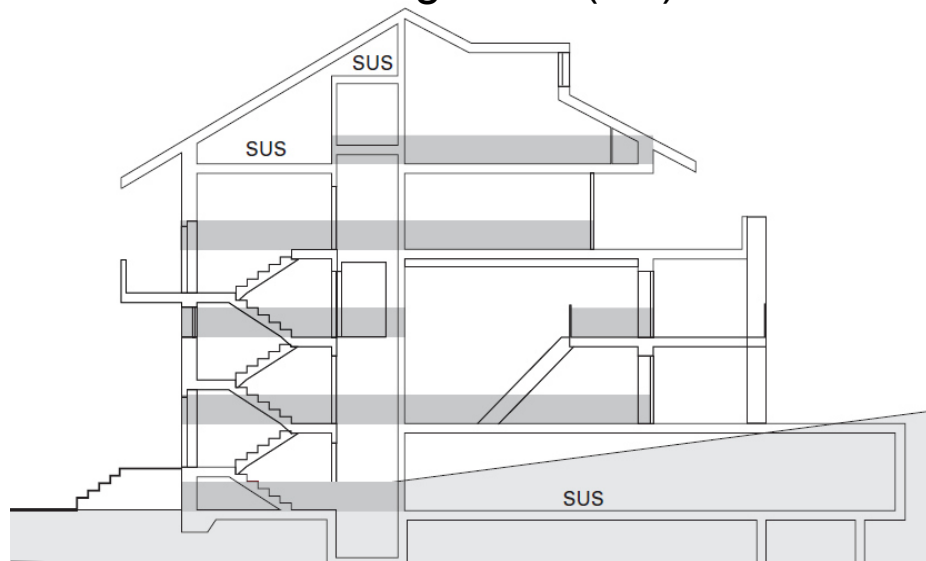
Gemäss
13 BauG und
5 ff. BauV

werden nur die
unmittelbar
dem Wohnen
dienenden
Flächen
angerechnet

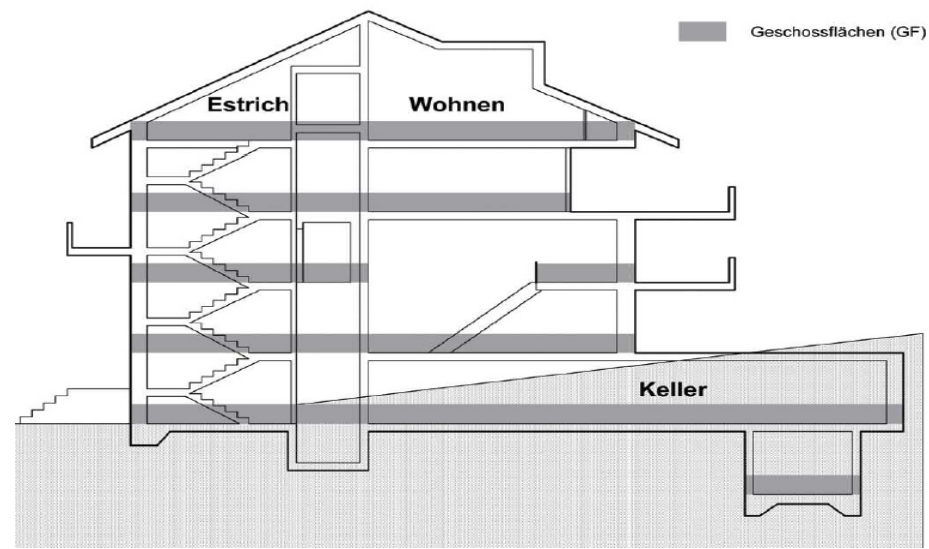


Art. 18 BauG – Nutzungsziffern

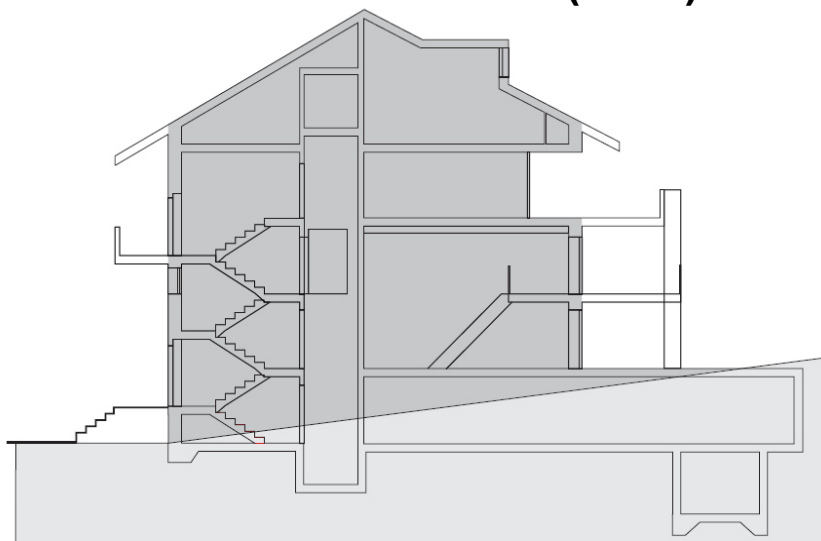
Ausnützungsziffer (AZ)



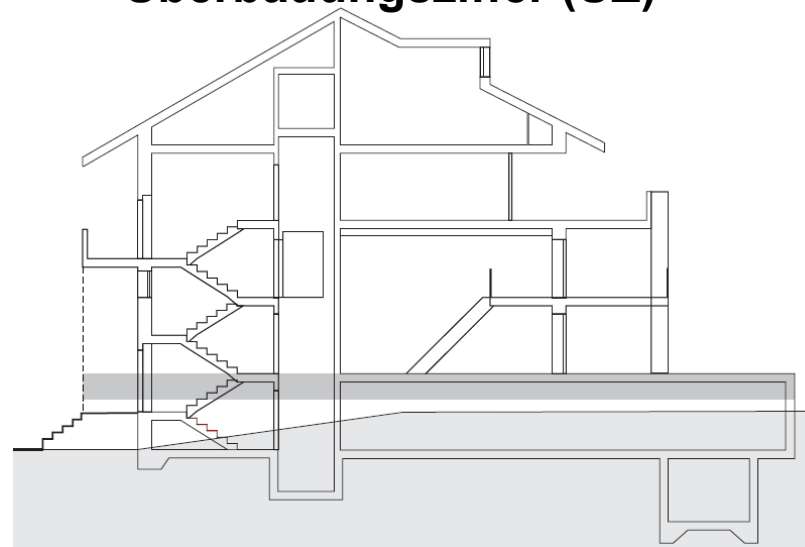
Geschossflächenziffer (GFZ)



Baumassenziffer (BMZ)



Überbauungsziffer (ÜZ)



5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

2. Baumassenziffer:

Verhältnis Bauvolumens über massgebendem Terrain (BVm) zur aGSF

3. Überbauungsziffer:

Verhältnis anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) zur aGSF

4. Grünflächenziffer:

Verhältnis anrechenbare Grünfläche (aGrF) zur aGSF

➤ Festsetzung durch die Gemeinden

- Grundsätzlich für jede Bauzone, aber verzichtbar
- Festlegung einer Mindestnutzungsziffer ist möglich

➤ Verschiedenes

- Führung eines Registers mit Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone (24 BauG) !

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

➤ **Zuschläge (ausschliesslich jene gemäss 14 BauV !!!)**

Vorschriften		2018 – BZR angepasst (- 2025)	BZR angepasst (2025) – ...
Index-Zuschläge	SNP	gem. BZR + angepasst. GFZ	gem. BZR
	Minergie	0.1 x GFZ (0.1 max)	0.1 GFZ (0.1 max)
	GEbM	2% x GFZ	2% x GFZ
	Gesch'lokal	---	gem. BZR, nur f. Strassenfront
	Hotellerie	45% x GFZ / and. : ---	45% x GFZ / and: BZR
	UNG	---	gem. BZR (max. 30% GFZ)

Hinweise :

- SNP: Ab 2018: gemäss BZR (0.3 + 0.1 = 0.4 AZ), = 0.53 GFZ
- n.b.: Beibehalt d. Nutzungsübertragung bei Exprop. (max. 20% d. Fläche)

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

➤ Zuschläge – wichtige Berechnungsregeln (14 Abs. 7 BauV)

- Falls **mehrere Zuschläge**, Berechnung basierend auf der Grundnutzungsziffer oder der Nutzungsziffer gemäss Sondernutzungsplan (SNP)
 - *Bsp.: GFZ im BZR 0.6, aber 0.7 nach Zuschlag gemäss SNP // Gebäude mit «Minergiezuschlag» (0.1) und Zuschlag für behindertengerechtes Bauen (GEbM, 2%)*
 - *Mindergiezuschlag: $0.1 \times 0.7 = 0.07$*
 - *Zuschlag GEbM: $2\% \times 0.7 = 0.014$*
 - *GFZ nach Zuschlägen: $0.7 + 0.07 + 0.014 = 0.784$*
- Falls Zuschlag **für eine spezifische Nutzung** (z.B. Parkhaus, ~~Hotel~~), muss der Zuschlag ausschliesslich für jene Nutzung verwendet werden
 - ~~*Ein allfälliger nicht benutzter Zuschlagsüberschuss (z.B. von 45%) darf nicht für Zimmer, Rezeption od. Restaurant verwendet werden*~~
- **Keine Übertragung von Zuschlägen**
 - *Bsp.: Kein Übertrag des Mindergiezuschlages v. 0.1% auf Nachbarparz*

Anm. VRDMRU 2018:
"Gebäude der Hotellerie"
stellen grundsätzlich keine
spezifische Nutzung dar

5. Materielle Vorschriften

5.1. IVHB und neue materielle Regelungen

5.1.5. Nutzungsziffern

➤ Nutzungsübertragung (20 BauG / 13 BauV)

- **Wichtig: Wegfall des Erfordernisses der angrenz. Parz. (13 BauG)**

- **Neue Bedingungen (kumulativ)**

- Parz. gelegen in exakt derselben Zone

- n.b.: Übertragung ü. Feinerschliessungs-Str. hinweg ist möglich

- fragl. Zone wird nicht zweckentfremdet od. zonenwidrig genutzt

- erforderlich ist eine Bestätigung der Gde, dass die gesetzl. Voraussetzungen eingehalten werden (13 BauV)

- **Form:** Dienstbarkeit (öffentlich beurkundet) // auch zugunsten der Gemeinde // im Grundbuch einzutragen vor Baubeginn

- **Wichtig:**

- Registerführung (24 BauG)

- Keine Übertragung von Nutzungszuschlägen (vgl. vorgehende Folie)

5. Materielle Vorschriften

5.2. Besitzstandsgarantie (5 BauG)

- **Wiederaufbau nunmehr möglich**
- **Die «Abwesenheit einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit» wird ersetzt durch eine Interessenabwägung**
- **Folgende Interessen sind angemessen zu berücksichtigen**
 - **Heimat- und Denkmalschutz**
 - **Andere öffentliche Interessen**
 - **Private Interessen (Nachbarn, etc.)**
- **Hinweis: « ausserhalb der Bauzone »**
 - **Die Bedingungen werden ausschliesslich durch das eidgenössische Recht festgelegt**

5. Materielle Vorschriften

5.3. Weitere materielle Änderungen

- **Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften und Register (23 BauG)**
 - **Gemeinde und Geometer kontrollieren anlässlich von Änderungen an Grundstücken (Abstände, Nutzungsziffern, etc.)**
- **Einordnung und Erscheinungsbild (baulich u. Umgebung)**
 - **Material- und Farbwahl**
 - **Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern**
- **Meldung genügt (16 BauV) für**
 - **bestimmte Solaranlagen (19 BauV)**
 - **Verbrennungsanlagen (20 BauV)**

Übersicht

1. Einleitung
2. Übergangsbestimmungen / anwendbares Recht
3. Zuständige Behörden
4. Verfahren und Organisation
 - 4.1. Verfahren bei Zuständigkeit des Kantons
 - 4.2. Baugesuch und besondere Unterlagen
5. Materielle Vorschriften
 - 5.1. IVHB und neue materielle Regelungen
 - 5.2. Besitzstandsgarantie
 - 5.3. Weitere Änderungen
6. **Schluss- und Übergangsbestimmungen**

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

➤ **Ausserkraftsetzung**

- Beschluss ü. die Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der BZ

➤ **Änderungen**

- Zuständigkeit der Gemeinden für die Strassenreklamen
- Zuständigkeit des Staatsrates für Schutzbauten gegen Lawinen und Steinschlag
- Geschützte Bauten: Verfahren gemäss kNHG
- Weiteres: Energiegesetz (Nutzungsbonus) und Strassengesetz (Vorsprünge)

➤ **Übergangsbestimmungen: 7 Jahre zur Anpassung des BZR**

➤ **Sofortiges Inkrafttreten, unter Vorbehalt:**

- Anpassung und mögl. Warnhinweise in BZR
- GFZ mit Umrechnungstabelle (Erhalt des Baupotenzials)
- Höhenregelungen nur mit Anpassung des BZR
- 5 Jahre bis zur Anwendung der Vorschriften zu den Planverfassern



➤ Juristische Fragen

- Juristische Sektion des VRDMRU

www.vs.ch/vrdmru

Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU

Juristische Sektion

Rue des Creusets 5

Postfach 478

1951 Sion

027 606 33 61 (Deutsch)

027 606 37 51 (Français)

SAJMTE-VRDMRU-JUR@admin.vs.ch

➤ Fragen administrativer Art oder zum Baugesuch

- Kantonales Bausekretariat und Baupolizei

www.vs.ch/bauwesen

Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU

Kantonales Bausekretariat und Baupolizei

Rue des Creusets 5

Postfach 478

1951 Sion

027 606 37 81 (Deutsch)

027 606 37 80 (Français)

Secretariat.CCC@admin.vs.ch

Fragen

