

Verein Region Oberwallis

Verwaltungs- und Rechtsdienst DMRU
Rue des Creusets 5
1950 Sitten

Eingereicht per Mail:
SAJMTE-VRDMRU-JUR@admin.vs.ch

Naters, 2. Februar 2024

Vernehmlassung zur Revision des Baugesetzes und der Bauverordnung

Sehr geehrter Staatsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verein Region Oberwallis nimmt die Totalrevision der kantonalen Baugesetzgebung (BauG / BauV) inklusive Ergänzung des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) zur Kenntnis. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Totalrevision der Baugesetzgebung zu einem ungünstigen Zeitpunkt vorgenommen wird, da sich die meisten Walliser Gemeinden inmitten einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung befinden. Die meisten Vorprüfungs dossiers der genannten Gesamtrevisionen basieren demnach auf den heute rechtskräftigen Gesetzgebungen. Es ist deshalb nicht absehbar, welche Folgen (Aufwand, Kosten, usw.) das Inkrafttreten der Gesetzesänderungen für die Verfahren der Gesamtrevisionen nach sich zieht.

Nachfolgend wird auf die wesentlichsten Änderungen, im Sinne von Erläuterungen, Bemerkungen und Änderungsvorschlägen, je Artikel eingegangen.

Vorentwurf und Erläuterungen betreffend- die Totalrevision des Baugesetzes (BauG)

Art. 2 BauG Zuständigkeiten

Der Art. 2 BauG regelt die Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren.

- Abs. 3: Neu soll möglich sein, dass bei geringfügiger Beteiligung der Gemeinde die Zuständigkeit von der KBK auf den Gemeinderat übertragen werden kann.

Diese Neuerung wird grundsätzlich begrüsst.

Hierzu stellt sich die Frage, wie und zu welchem Zeitpunkt ein solcher Übertrag von Seiten Gemeinde beantragt wird? Wie ist das diesbezügliche Vorgehen/Verfahren?

Art. 25 BauG Nutzungsübertragung

Der Art. 25 BauG regelt die Zulässigkeit von Nutzungsübertragungen.

- Abs. 2: Die alte Regelung erlaubt die Nutzungsübertragung über „eine hauptsächlich der Feinerschliessung dienende Strasse hinweg“. Neu soll dies über „mehrere“ möglich sein.

In der Praxis vieler Oberwalliser Gemeinden wird die Nutzungsübertragung, sofern die Parzellen in derselben Bauzone liegen, über das ganze Gemeindegebiet toleriert. Die Abbildung dieser Praxis im Erlass, ist zu favorisieren und zu prüfen.

Art. 49 BauG Inhalt der Publikation im kantonalen Amtsblatt

Die Anpassungen im Art. 49 BauG sollen insbesondere Personendaten schützen (Datenschutz).

- Abs. 1: Dieser regelt den Inhalt der Publikation und präzisiert neu, dass „einzig“ die aufgeführten Inhalte zu publizieren sind.
- Abs. 2: Dieser neue Absatz wiederholt die Ergänzung im vorgenannten Abs. 1 und enthält keine neuen rechtlichen Inhalte.

Der Absatz 2 ist deshalb wegzulassen.

Bereits mit dem Einschub im Abs. 1 wird die Baubewilligungsbehörde, beim Nichteinhalten der Vorgaben, verfahrenstechnisch in Bedrängnis gebracht. Eine allfällige Abweichung kann zu gravierenden Verfahrensfehlern führen, welche nicht „geheilt“ werden können. Dies birgt die Gefahr von unnötigen Rechtsstreitigkeiten und Verzögerungen. Die vorgeschlagenen Präzisierungen sind deshalb ganzheitlich wegzulassen. Wir empfehlen eine anderweitige Sensibilisierung der Baubewilligungsbehörden in Bezug auf den Schutz von Personaldaten via Merkblätter und Schulungen.

Art. 63 BauG Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

Der Art. 63 wird in diversen Punkten präzisiert und ergänzt.

- Abs. 3: In diesem wird neu vorgesehen, dass die zuständige Behörde Baupolizeiaufgaben an sogenannte „Inspektoren der Baupolizei“ delegieren kann, damit im gesetzten Fall rasch gehandelt werden kann.

Diese Delegationsmöglichkeit ist zu begrüßen. Unklar ist jedoch in welcher Form diese Delegation durch die Behörde erfolgt (Festlegung in einem Erlass, Gemeinderatsbeschluss, usw.)?

Art. 65 BauG Störung der öffentlichen Ordnung

Der Art. 65 BauG sieht neu eine Unterhaltspflicht für Gebäude vor, die unter Schutz gestellt wurden. Die Umsetzungspflicht obliegt anschliessend den zuständigen Baupolizeibehörden.

Durch diese neuen klaren Vorschriften ist allenfalls mit Mehraufwand zu rechnen (je nach Gemeinde). Eine «kann»-Formulierung ist zu favorisieren, damit die zuständige Behörde selber entscheiden kann, wo interveniert werden soll.

Vorentwurf und Erläuterungen betreffend die Totalrevision der Bauverordnung (BauV)

Allgemeine Bemerkungen

In der nachfolgenden Auflistung wird zusätzlich auf Artikel eingegangen, welche unserer Ansicht nach zusätzlich zu den Geänderten überprüft werden müssen. Es handelt sich insbesondere um die geltenden Artikel 5 BauV „Vorspringende Bauteile“ sowie Artikel 7 BauV „Anbauten und Kleinbauten“. Ein weiterer Verbesserungsvorschlag betrifft das Verfahren in Zusammenhang mit Bauabschlägen (Art. 37 BauV).

Art. 5 BauV „Vorspringende Gebäudeteile“:

In der Praxis zeigt sich, dass das mit 1.50 m festgelegte Mass für die Privilegierung der vorspringenden Gebäudeteile zu einer unerwünschten Einschränkung und zur Förderung einer Loggienbauweise (eingezogene Balkone) führt. Denn überschreitet beispielsweise ein offener Balkon (vorspringender Gebäudeteil) das Mass von 1.50 m, so verschiebt sich die projizierte Fassadenlinie bis zur Vorderkante Balkon, womit diese Auskragung abstands- und gebäudelängenrelevant wird. Das Maximalmass für vorspringende Gebäudeteile (insb. für offene Balkone) ist höher anzusetzen. Ein den heutigen Wohnstandards entsprechender Balkon weist eine Auskragung von mindestens 2.50 m auf. Eine Auskragung in den Grenzabstand hinein soll jedoch weiterhin nur bis max. 1.50 m möglich sein.

Art. 7 BauV „Anbauten und Kleinbauten“

Auch hier zeigt sich, dass in der Praxis die vorgeschriebenen Masse von max. 10.00 m² Grundfläche und einer Höhe von max. 3.00 m zu einschränkend sind. Diese Regelung bietet demnach kaum Vorteile, da beispielsweise ein gedeckter Sitzplatz oder eine Pergola (untergeordnete Bauten) die Grundfläche von 10.00 m² bei weitem überschreiten, um überhaupt genutzt werden zu können. Diese beiden Bauformen gelten, sobald die gesetzlich festgeschriebenen Maximalmasse überschritten werden, als Gebäude und zählen damit zur Gebäudelänge und sind abstandsrelevant. Die Maximalmasse, insbesondere die max. Grundfläche ist deutlich zu erhöhen (Vorschlag: mind. 25.00 m²).

Artikel 37 BauV Baubewilligung oder Bauabschlag

Heute ist es so, dass wenn ein offensichtlich nicht bewilligungsfähiges Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht wird, was bereits in der vorläufigen materiellen Prüfung festgestellt wird, trotzdem zu publizieren ist, bevor der Bauabschlag erteilt werden kann. Aktuelle Beispiele sind Baugesuche, bei denen sich die Bauvorhaben in einer Planungszone befinden und deren Planungszweck widersprechen. Dieses offensichtlich nicht baubewilligungsfähige Baugesuch muss heute publiziert werden und generiert allenfalls Einsprachen, welche ihrerseits Kosten verursachen, obwohl bereits klar ist, dass der Bauabschlag verfügt wird. Es

wird deshalb beantragt, den Art. 37 BauV zu ergänzen und einen Bauabschlag ohne Bekanntmachung zu ermöglichen.

Nachfolgend wird auf die wesentlichsten Änderungen, im Sinne von Erläuterungen, Bemerkungen und Änderungsvorschlägen, je Artikel eingegangen.

Art. 6 BauV Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Der Art. 6 BauV legt im Abs. 3 neu ein Maximalmass für unbedeutende rückspringende Gebäudeteile fest (1.50 m).

Gegen diese Neuerung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Es ist jedoch zu präzisieren aufgrund welcher Parameter das Mass von 1.5 m gewählt wurde.

Weiter wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeines“ hiwv verwiesen. Diese enthalten konkrete Änderungsvorschläge in Bezug auf diesen Artikel.

Art. 15 BauV Nutzungsziffern – Zuschlag und Übertragung

Der heute in der Energiegesetzgebung verankerte Zuschlag für eine energieeffiziente Bauweise, wird neu in den Art. 15 BauV übertragen.

Gegen diese Neuerung ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Im Erlass-Entwurf wird im Art. 15 Abs. 2 von einer Bruttogeschossflächenziffer BGFZ gesprochen, eine Nutzungsziffer welche jedoch im Baugesetz nicht vorgesehen ist oder näher definiert wird. Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Art. 17 BauV Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Der Art. 17 Abs. 2 BauV erfährt Änderungen im Bereich Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone sowie betreffend Strassenreklamen.

- Abs. 2 Bst. d: Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone:

Es ist vorgesehen, dass diverse bodenverändernde Massnahmen der Baubewilligungspflicht unterstellt werden.

Gegen diese Neuerung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Es wird jedoch für die Gemeinden schwierig, die „besonderen Grundstücke“ klar definieren zu können. Die genaue Definition ist durch den Kanton in einer zusammenfassenden Richtlinie festzulegen; dies um die Anwendbarkeit des Artikels zu gewährleisten.

Art. 21 BauV Wärmepumpen

Der neue Art. 21 BauV regelt die Baubewilligungspflicht und -freiheit für Wärmepumpen. Neu wird vorgesehen, dass gewisse Arten von Wärmepumpen, ähnlich wie Solaranlagen, von der Baubewilligungspflicht befreit werden sollen.

- Abs. 1: Vollständig innen aufgestellte Wärmepumpen (Luft/Luft und Luft/Wasser-WP) unterliegen neu dem Meldeverfahren.

Diese Neuerung ist zu begrüßen.

- Abs. 2 / 3: Es ist vorgesehen, dass nur Wärmepumpen (Luft/Luft und Luft/Wasser-WP), welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllen (Umweltschutz inkl. Lärmschutz), vom Meldeverfahren profitieren können.

In diesem Absatz ist nicht klar, ob hierbei die vollständig innen aufgestellten WP gemeint sind oder auch Aussengeräte (vollständig oder Splitgeräte). Erst Abs. 3 schafft diesbezüglich Abhilfe, jedoch fehlen für die vorliegende Vernehmlassung die konkreten Kriterien, um den Artikel beurteilen zu können. Klargestellt wird, dass aussen aufgestellte Luft/Wasser-WP immer einer Baubewilligung bedürfen.

- Abs. 4: Dieser besagt, dass wenn ein Baubewilligungsverfahren für WP durchzuführen ist, die öffentliche Auflage mit Publikation im kantonalen Amtsblatt durch eine Mitteilung an die Eigentümer der Nachbargrundstücke ersetzt wird.

Die Formulierung im Abs. 4 enthält damit die Pflicht im Baubewilligungsverfahren für WP die öffentliche Auflage mit Publikation durch eine Mitteilung an die Eigentümer der Nachbargrundstücke zu ersetzen. Diese Formulierung ist zu abschliessend und verkompliziert bei komplexen Grundeigentumsverhältnissen (bspw. Stockwerkeigentum) das Verfahren. Der Baubewilligungsbehörde soll freigestellt sein, ob sie eine öffentliche Auflage mit Publikation durchführen will oder das Mitteilungsverfahren wählt. Weiter ist zu präzisieren, ob es sich bei der Mitteilung um die vom Bauvorhaben betroffenen Nachbargrundstücke handelt oder sämtliche (auch vom Bauvorhaben abgewandte Parzellen?). Dieser Absatz ist grundlegend zu überarbeiten.

- Abs. 5: Dieser legt fest, dass Wasser/Wasser-WP innerhalb von Gebäuden stets einer Baubewilligung bedürfen.

Es kann festgehalten werden, dass grundsätzlich begrüsst wird, dass vollständig innen aufgestellte Wärmepumpen (Luft/Luft und Luft/Wasser-WP) von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden und vom Meldeverfahren profitieren können.

Auch die Einführung der zusätzlichen Möglichkeit der Mitteilung an die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke ist grundsätzlich zu begrüßen.

Nebenbemerkung: Dies wäre sogar prüfenswert, ob dieses Mitteilungsverfahren (Anschreiben von betroffenen Nachbarn) nicht generell als Option (neben der Publikation) für unbedeutende Bauvorhaben (mit geringen Auswirkungen) in der Baugesetzgebung etabliert und in der Baugesetzgebung verankert werden soll.

Bei den aussen aufgestellten Wärmepumpen wird einzig die Luft/Luft-WP, welche in der Praxis ein Sonderfall darstellt, privilegiert. Darauf kann aus unserer Sicht verzichtet werden. Favorisiert wird eine klare Trennung, dass innen aufgestellte WP (ausgenommen Wasser/Wasser-WP) baubewilligungsfrei und jene welche aussen aufgestellt sind (auch Splitgeräte) generell baubewilligungspflichtig sind. Ansonsten führt dies zu unnötigen Verwirrungen in der Umsetzung. Weiter kann bei Aussengeräten im Baubewilligungsverfahren auch Einfluss auf Themen wie die Ortsbildverträglichkeit allgemein und insbesondere in schützenswerten Ortskernen (Altstadt- und Dorfkernzonen usw.) genommen werden.

Der Artikel ist gemäss den obigen Ausführungen anzupassen.

Art. 24 BauV Mobilfunkanlagen

Der Art. 24 BauV bezieht sich auf den Ersatz von bestehenden Mobilfunkanlagen und Anlagebestandteilen und in welchen Fällen das Meldeverfahren zur Anwendung gelangt.

Es ist nicht klar, ob ein ganzheitlicher Ersatz inkl. Masten ebenfalls baubewilligungsfrei erfolgen kann. Ein solcher ganzheitlicher Ersatz wäre problematisch, da heute teilweise Mobilfunkantennen an Orten bestehen, wo künftig keine Neuen gewünscht sind. Dies ist zu berücksichtigen und zu präzisieren.

Art. 33 BauV Baugesuch – Planverfasser

Der Art. 33 BauV wird mit einem Absatz 4 und 5 ergänzt, welche weitere zugelassene Diplome aus dem In- und Ausland behandeln.

Die Kontrolle der Richtigkeit der Angaben und die Einhaltung der Vorschriften gemäss den beiden neuen Absätzen ist für die Gemeinden nur schwer umsetzbar. Damit verhindert werden kann, dass die Gemeinde für einzelne Diplome aufwändige Abklärungen tätigen muss, ist ein Passus zu ergänzen, der die Projektverfassenden dazu verpflichtet, die notwendigen Belege und Bestätigungen unaufgefordert dem Baugesuch beizulegen. Es muss sichergestellt werden, dass die Beweispflicht bei den Projektverfassenden bleibt. Dies soll auch aus den entsprechenden Rechtsnormen in der Baugesetzgebung klar hervorgehen. Der Artikel ist entsprechend zu ergänzen. Weiter wäre es wünschenswert, wenn bei Unklarheiten eine kantonale Dienststelle definiert wird, welche die Gemeinden bei der Beurteilung unterstützt.

Aufhebung und Anpassung von Rechtserlassen

Anpassung des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG)

Allgemeine Bemerkungen

Aus dem Begleitschreiben, den allgemeinen Erläuterungen und dem Titel der Vernehmlassung geht nicht oder nicht genügend hervor, dass mit der vorliegenden Totalrevision der Baugesetzgebung eine für die Gemeinde gewichtige Neuerung im Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) erfolgt. Es handelt sich dabei namentlich um die Einführung der Möglichkeit, welche den Kanton dazu berechtigt, kantonale Nutzungspläne (vgl. neue Art. 9a - 9e. kRPG) zu erlassen. Es wäre wünschenswert, wenn diese als separate Teilrevision des kRPG mit eigenständigen Erläuterungen und eigenständigem Erlassungszug öffentlich aufgelegt werden; dies um eine genügende Transparenz zu gewährleisten.

Die Einführung des neuen raumplanerischen Instruments der kantonalen Nutzungspläne ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Aus Sicht der Gemeinden kann festgehalten werden, dass damit deutlich in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Die Nutzungsplanung bleibt dabei nicht mehr Sache der Gemeinden, sondern kann in gewissen Themen durch den Kanton initiiert und mittels entsprechendem Verfahren festgelegt werden. Dieses neue Instrument birgt deshalb für die Gemeinden sowohl Vor- wie auch Nachteile.

Nachfolgend wird auf die wesentlichsten Änderungen, im Sinne von Erläuterungen, Bemerkungen und Änderungsvorschlägen, je Artikel eingegangen.

Art. 9a kRPG Kantonale Nutzungspläne

Der neue Art 9a kRPG definiert die Zuständigkeiten, in welchen Fällen ein kantonaler Nutzungsplan in Frage kommt, welche Verbindlichkeit eine Primärnutzung entfaltet und wer ein entsprechendes Verfahren leitet.

<p>Art. 9a (neu)</p> <p>Kantonale Nutzungspläne</p> <p>a) Voraussetzungen und Zuständigkeit</p> <p>¹ Der Staatsrat kann einen kantonalen Nutzungsplan erlassen, um Zonen für Objekte von kantonalen oder nationaler Bedeutung festzulegen. Das Reglement ist integraler Bestandteil des Plans.</p> <p>² Ein kantonaler Nutzungsplan kann erlassen werden:</p> <p>a) für ein Objekt von kantonalen oder nationaler Bedeutung, das im kantonalen Richtplan aufgeführt ist;</p> <p>b) um Schutzgebiete von kantonalen oder nationaler Bedeutung festzulegen, oder</p> <p>c) andere Fälle, die durch ein Spezialgesetz vorgeschrieben sind.</p> <p>³ Der kantonale Nutzungsplan kann eine neue Grundnutzung festlegen oder, wenn seine Ziele und Zwecke der Raumplanung dies zulassen, die Grundnutzung seines Perimeters überlagern.</p> <p>⁴ Das Verfahren wird von der für die Raumentwicklung zuständigen Dienststelle geleitet.</p>

- Abs. 1: Dieser legt fest, dass der Staatsrat kantonale Nutzungspläne erlassen kann.

- Abs. 2: Darin wird festgelegt, in welchen Fällen ein kantonaler Nutzungsplan erlassen werden kann (siehe Abb. oben).

Diese Aufzählung der Kriterien ist zu unspezifisch und greift zu weit. Beispielsweise können gemäss Bst. b Schutzgebiete von kantonal oder nationaler Bedeutung festgelegt werden. Dies können unter Umständen auch bauliche Schutzgebiete sein, wie ISOS-Perimeter. Auch im Bst. c wird keine Spezifizierung vorgenommen und lässt die Gemeinden im Ungewissen. Hier sind zwingend klare Abgrenzungen notwendig.

- Abs. 3: Dieser bestätigt, dass mit einem kantonalen Nutzungsplan grundeigentümergebundene Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt werden.
- Abs. 4: Dieser regelt die Zuständigkeiten für die Verfahrensleitung.

Gegen die Abs. 1, 3 und 4 ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Der Absatz 2 ist zu präzisieren und die spezifischen Fälle, in denen ein kantonaler Nutzungsplan vom Staatsrat erlassen werden kann sind abschliessend zu definieren.

Art. 9d kRPG Einigung und Behandlung der Einsprachen

Der neue Art. 9d kRPG sieht folgendes vor:

- Abs. 1: Dieser sieht die Möglichkeit vor, dass die verfahrensleitende Behörde Einigungssitzungen mit den Einsprechern durchführen kann.
- Abs. 2: Hier wird festgehalten, dass der Staatsrat über unerledigte Einsprachen entscheidet.

Es stellt sich die Frage, weshalb im Abs. 1 die kann-Formulierung gewählt wurde.

Weiter stellt sich die Frage, weshalb die initiiierende Stelle, namentlich der Staatsrat, über die unerledigten Einsprachen entscheidet.

Art. 9e kRPG Genehmigung und Rechtsmittel

Der neue Art. 9e kRPG sieht folgendes vor:

- Abs. 1: Dieser sieht vor, dass der Staatsrat den kantonalen Nutzungsplan (Plan) genehmigt.
- Abs. 2: Hier wird der Beschwerdeweg ans Kantonsgericht festgehalten.

Beim Absatz 1 stellt sich die Frage, weshalb die initiiierende Stelle, namentlich der Staatsrat, auch als Genehmigungsbehörde auftritt.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Verein Region Oberwallis



Reinhard Imboden
Präsident



Mathias Bellwald
Vizepräsident