

Nachtrag zum Baugesetz: Umsetzung der IVHB; Vernehmlassung

Organisation	FDP. Die Liberalen Obwalden
Adresse	Martin Ming Hohfurlistrasse 5, 6064 Kerns
Datum, Unterschrift	

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme elektronisch an bau-raumentwicklungsdepartement@ow.ch.

Sie erleichtern uns die Auswertung, wenn Sie uns Ihre Stellungnahme elektronisch als Word-Dokument zur Verfügung stellen. Vielen Dank.

Allgemeine Bemerkungen

Die Harmonisierung der Baubegriffe ist grundsätzlich ein gutes Anliegen. Die Einführung der Begriffe darf aber nicht zu Nachteilen gegenüber der heutigen Lösung führen.

In einzelnen Punkten führen die Harmonisierungen zu komplizierteren Lösungen (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, Feststellung des gewachsenen Terrains) , zu Lösungen die Nichts bringen aber aufwendig sind (Grünflächenziffer usw.) und zu Lösungen die der Verdichtung der Baugebiete zuwider laufen (Höhenmessweise, vorgeschlagene Attikaregelung usw.). Die Menge der möglichen Nutzungsziffern (vier für sieben Gemeinden) ist keine Harmonisierung im Gegenteil eine unnötige Vielfalt. Die Zahl der Nutzungsziffern ist zwingend zu beschränken. Dass die altbekannte und in mehreren Gemeinden angewandte Ausnutzungsziffer nicht mehr möglich ist, ist ein sehr hoher Preis für die Harmonisierung.

Wir können nicht verstehen, dass Vorschläge unterbreitet werden, die der Verdichtung zuwider laufen. Es ist inzwischen eine Untugend geworden, dass man vom Verdichten zwar immer spricht, aber Nichts dafür tut, sondern der Verdichtung eher entgegenwirkt. Alle Regelungen die der Verdichtung zuwiderlaufen sind zu streichen, wegzulassen oder nicht zu übernehmen. Die Vorteile der Harmonisierung können die Nachteile der kleineren Verdichtung nicht wettmachen. Dieser Preis ist zu hoch.

Bei der Höhenmessung wird eine Messweise eingeführt, die in unserer hügligen Landschaft mit mehr oder weniger geneigten Baubereichen zu grossen Umsetzungsschwierigkeiten führen wird, wenn man alle Bauwilligen in der gleichen Zone einigermaßen gleich behandeln will. Die Messung ab dem Niveaupunkt ergibt auf verschieden geneigten Grundstücken wesentlich ausgeglichene Lösungen.

Die vorzeitige Überführung der harmonisierten Begriffe ins Baugesetz ist terminlich unglücklich angesetzt. Obwohl es für beide Vorgehen (vorgezogene Überführung und Überführung zusammen mit der Baugesetzrevision) Gründe gibt, ist eine vorgezogene Überführung ins Baugesetz nochmals zu hinterfragen, insbesondere, wenn eine grosse Zahl der Vernehmlasser darauf pocht. Die Übergangsfristen sind lange genug, damit die Baugesetzrevision gleichzeitig mit der Überführung der harmonisierten Baubegriffe erfolgen kann. Der kombinierte Prozess bietet die Möglichkeit sauber abzuwägen ob all die Begriffe übernommen werden sollen und was die Konsequenzen sind.

Dass der vorgezogene Prozess nicht stimmig ist, wird bei den Übergangsbestimmungen deutlich sichtbar (unterschiedliche kantonale und kommunale Bestimmungen die zur gleichen Zeit angewendet werden müssen) .

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
Art. 15, Abs. 1	Die Geschossflächenziffer und die Baumassenziffer sind nicht zu übernehmen.	Die Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, auf eine Nutzungsziffer gänzlich zu verzichten (Kerns / Engelberg) was mit der Formulierung des Art. 15, Abs. 1 nicht klar ist. Im Zuge der Harmonisierung ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass man in einem Kanton mit 7 Gemeinden 3 Nutzungsziffern und eine Grünflächenziffer zulassen will. Die Vielfalt der Ziffern ist für die kleine Anzahl der Gemeinden viel zu gross. Aus diesem Grund ist auf die Geschossflächenziffer (sehr komplizierte Anwendung) und auf die Baumassenziffer (Konsequenzen nicht abschätzbar) zu verzichten.
Art. 15, Abs. 2	Die Grünflächenziffer ist nicht zu übernehmen.	Auf die Grünflächenziffer ist ebenfalls zu verzichten, da sie einen grossen bürokratischen Aufwand erfordert und keinen Nutzen bringt.
Art. 15a, Abs. 3	Dieser Absatz ist nicht zu übernehmen.	<p>Die Begriffe Grund-, Grob- und Feinerschliessung sind nicht klar definiert und erfordern eine zusätzliche, aufwendige Klassifizierung der Flächen. Die Nichtanrechnung dieser Flächen widerspricht dem Gedanken der Verdichtung.</p> <p>Beispiel: Wenn bei einem bestehenden Grundstück, das direkt an einer Erschliessungsstrasse liegt, nachträglich ein Trottoir gebaut wird, verringert sich beim bestehenden Grundstück die anrechenbare Grundstückfläche, was dem Gedanken der Verdichtung widerspricht und eine mögliche Erweiterung verhindert oder schmälert.</p>
Art. 15b, Abs. 1	<p>c. Geschossflächenziffer</p> <p>Die Geschossflächenziffer ist nicht zu übernehmen.</p>	Die Anrechnung der unterirdischen Flächen ist überhaupt nicht nötig, resp. vollkommen überflüssig. Es wird nur ein grosser Berechnungsaufwand generiert für einen unterirdischen Gebäudeteil, der überhaupt nicht in Erscheinung tritt. Zudem kann es, je nach Ziffer eintreffen, dass die unterirdische Fläche die oberirdische einschränkt, was nicht gewünscht ist. Die Definition der Ziffern bleibt bei den Gemein-

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
		den, die unterschiedliche Ziffern für die unter- und oberirdischen Flächen definieren können (Harmonisierung?). Es ist absolut unklar, wie die Ziffern zustande kommen sollen und welche Kriterien angewandt werden. Da ein IVHB-Begriff nicht geändert werden kann, ist der Begriff „Geschossflächenziffer nicht zu übernehmen.
Art. 15b Abs. 3	Dieser Absatz ist nicht zu übernehmen.	<p>Wenn die Geschossfläche gestrichen wird, so ist konsequenterweise auch diese lichte Höhe nicht zu übernehmen.</p> <p>Obwohl in Figur 5.4 für die lichte Höhe unter einer Dachkonstruktion keine Skizze dargestellt ist, gehen wir davon aus, dass die lichte Höhe da auch zur Anwendung kommt. Sollte die lichte Höhe trotzdem übernommen werden, so ist sie zu erhöhen auf mindestens 1.80 m. resp. besser 2.00 m. Für die Erhöhung spricht auch, dass mit einer kleinen lichten Höhe die Dachformen in Figur 6.3 generiert werden, die nicht alle heimisch sind.</p>
Art. 15c Abs. 3	Dieser Absatz ist nicht zu übernehmen.	Für den Fall, dass bei Art. 15 die Baumassenziffer übernommen wird, darf Art. 15c Abs. 3 nicht übernommen werden. Es ist absolut unverständlich, warum offene Gebäudeteile wie Räume unter Balkonen angerechnet werden sollten. Die Anrechnung würde die Baumassenziffer in die Höhe treiben und so der Verdichtung entgegenwirken.
Art. 16 Abs. 2	Dieser Absatz ist zu belassen, wie er ist.	Die zwingende Formulierung führt nur zu unnötigem Bürokratieaufwand. Mit der best. „Kann-Formulierung“ hat die Behörde den Spielraum, den sie braucht.
Art. 19 Abs. 2 h	Dieser Absatz ist zu belassen wie er ist.	Das Mass der Grünfläche ist nicht relevant.
Art. 23 Abs. 6	Der Begriff „Bauten über dem Erdboden“ ist zu ersetzen mit „oberirdische Bauten“	Nach den Begriffen „unterirdische Bauten“ und „Unterniveaubauten“ ist der Begriff „oberirdische Bauten“ der logische Begriff.

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
Art. 36 Abs. 2	Der Absatz ist zu belassen, wie er bestehend im Abs. 5 formuliert ist.	Aus unserer Sicht sind mit der bestehenden Formulierung keine Probleme entstanden, die eine Änderung rechtfertigen. Insbesondere der neue Begriff „Gebäudegruppen“ ist sehr schwer zu fassen und unklar.
Art. 36 Abs. 5	Der Begriff „in der Regel“ ist zu streichen.	Es sind hier keine Eventualitäten einzuführen, die bei jeder Kleinstbaute zu unnötigen Diskussionen führen, ob jetzt eine Bewilligung nötig ist oder nicht.
Art. 36a Abs. 1	Aus praktischen Überlegungen ist dieser Absatz nicht zu übernehmen.	<p>Die Formulierung in diesem Absatz ist untauglich und in gewissen Situationen nicht anwendbar. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf der Umgebung ist eventuell ebenso wenig eruierbar wie auf dem betroffenen Grundstück.</p> <p>Beispiel: Ein Objekt in einem bebauten Quartier kann aufgrund der Zonenbestimmungen aufgestockt werden. Das ursprünglich gewachsene Terrain in der Umgebung kann nicht festgestellt werden, da die Umgebung bebaut ist, das Terrain entsprechend verändert ist oder das unveränderte Terrain weit entfernt liegt. Die Lösung, dass das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann, ist keine Lösung. Das gewachsene Terrain muss für die Planung eines Einzelobjektes oder einer Aufstockung zum Planungsbeginn definiert sein.</p>
Art. 36b Abs. 4	Die grau hinterlegten Masse (3 m Breite / 3.5 m Höhe) sind wegzulassen.	Die Breite vorspringender Gebäudeteile kann insbesondere bei Balkonen identisch geregelt werden wie die Dachvorsprünge. Eine Breitenregelung erübrigt sich. Figur 3.1 im Anhang zeigt, dass die vorgesehene Regelung im Vergleich mit der Figur 3.2 untauglich ist. Es werden nämlich Balkone auf halber Gebäudehöhe gleich gestellt mit auskragenden Gebäudeteilen im Kopfbereich des Gebäudes. Die Skizzen zeigen, dass zwei ganz verschiedene Situationen, beispielsweise beim Schattenwurf, sehr unterschiedliche Resultate

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
		ergeben. Aus diesem Grund ist diese Regelung abzulehnen.
Art. 36b Abs. 7	Der Absatz ist ersatzlos wegzulassen.	Sofern die Gebäudelänge definiert ist (siehe Absatz 6) ist die Gebäudebreite klar.
Art. 38 Abs. 2		Die Anwendung dieses Absatzes ist nicht korrekt wie Figur 3.1 und Figur 3.2 zeigen. Der Balkon von Figur 3.1 darf die projizierte Fassadenlinie nicht beeinflussen und diese ist auf die Hausfassade zurück zu versetzen.
Art. 42 Abs. 2	Der Begriff „Fassadenabschnitt“ ist durch den Begriff „Fassaden“ zu ersetzen.	Der Begriff „Fassadenabschnitt“ ist in den Erläuterungen nicht erwähnt und er ist auch nicht klar definiert. Die bisherige Praxis gemäss dem bestehenden Abs. 2 ist beizubehalten.
Art. 42 Abs. 8	Die 14 m Fassadenhöhe sind zu überprüfen.	Es ist für uns nicht klar, wie die Höhenausdehnung um 2 m entstanden ist. Aufgrund der Erhöhung der anrechenbaren Geschosshöhe von 3.00 auf 3.50 m müsste unserer Meinung nach die Fassadenhöhe erweitert werden.
Art. 45 Abs. 1 und 2	Die Höhenmessung ab Niveaupunkt ist beizubehalten.	<p>Die Fassadenhöhe auf der Fassadenlinie zu messen ist gegenüber heute eine einschneidende Änderung. Die bisherige Höhenmessung ab dem Niveaupunkt, kann unterschiedliche Terrainneigungen einigermaßen ausgleichen, was bei der Fassadenhöhe auf der Fassadenlinie nicht möglich ist.</p> <p>Bei einem Haus in der Ebene bewirken die unterschiedlichen Messweisen keine Höhenunterschiede. Je steiler ein Gelände ist, desto grösser muss die Fassadenhöhe sein, damit gleiche Bauvolumen erzielt werden können.</p> <p>Diesem Umstand kann nur Rechnung getragen werden, wenn in gleichen Bauzonen mit unterschiedlicher Terrainneigung unterschiedliche Fassadenhöhen zugelassen sind, was allerdings der Harmonisierung zuwider läuft.</p>

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
Art. 45 Abs. 4	Der zweite Satz „Bei Gebäuden mit überhohen Räumen von“ ist zu streichen.	Wenn die Regelung wie beschrieben angewandt wird, darf ein Gebäude mit 4.49 m Geschosshöhe beispielsweise 4 Geschosse aufweisen. Die Höhe aller Geschosse ergibt dann 17.96 m. Beträgt aber die Geschosshöhe 4.51 m, so ergibt die Höhe 18.04 m, d.h. das Gebäude kann maximal 4-geschossig mit Geschosshöhe von 3.50 m ausgeführt werden, was eine Höhe von 14.00 m ergibt. In Anbetracht, dass Fassadenhöhen definiert sind, können solche unterschiedlichen Geschosshöhenberechnungen weggelassen werden.
Art. 45 Abs. 7	Das Mass „bis zu 1.2 m“ ist zu ersetzen mit dem Faktor „50%“.	Vordergründig scheint das Mass von 1.2 m Höhe identisch zu sein mit dem Faktor 50 %. Bei der genauen Betrachtung stellt man aber fest, dass die Anwendung des Masses von 1.2 m starr ist und nicht beeinflusst werden kann. Bei der 50 %-Regelung kann der unterirdische Flächenteil beeinflusst werden, was vorteilhaft ist. Wird das Mass von 1.2 m beibehalten, kommt dies einer Verschärfung gleich, was nicht gewünscht ist. Sollte das Mass entgegen unserer Meinung beibehalten werden, ist es auf 1.5 m zu erhöhen.
Art. 45 Abs. 8	Die Kniestockhöhe ist von 1.00 auf 1.80 oder 2.00 m zu erhöhen.	Es ist nicht erwünscht, dass Dachformen entstehen, wie sie teilweise in Figur 6.3 aufgezeigt sind (Mansardendach), da diese Formen für unsere Gegend absolut untypisch sind.
Art. 45 Abs. 9	In diesem Artikel ist die Anzahl der zurückgesetzten ganzen Fassaden auf eine zu reduzieren.	Je nach Geometrie des Gebäudes umfasst die mögliche Attikafläche bei 3 zurückgesetzten Fassaden nur noch ca. 35 % der darunter liegenden Fläche. Dies bedeutet gegenüber der heutigen Praxis mit einer zurückgesetzten Fassade, die ohne Bedenken beibehalten werden kann, eine gravierende Verschlechterung, die dem Gedanken der Verdichtung entgegen läuft.
Art. 64b Abs. 1	Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen nach der Gesamtrevision des Baugesetzes anzupassen	Die Umsetzung bei den Gemeinden innerhalb von fünf Jahren ist unsinnig und schlecht praktikabel. Die Gemeinden mit revidierter Ortsplanung müssten dem-

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer	Antrag	Begründung
		<p>nächst ihre Ortsplanung wieder neu aufrollen und müssten wahrscheinlich kurz danach die Planung aufgrund eines revidierten Baugesetzes wieder beginnen. Diese Planungen können kombiniert werden.</p> <p>Gemeinden die im Revisionsprozess sind hätten zwar die Möglichkeit, die IVHB-Bestimmungen mitzunehmen, müssen aber ebenfalls nach dem revidierten Baugesetz wieder anpassen.</p>
Art. 64b Abs. 2		<p>Diese Regelung führt dazu, dass innerhalb vom Kanton in einer bestimmten Zeit nicht nur sieben verschiedene Reglemente gültig sind, sondern dass auch zwei unterschiedliche Baugesetze angewendet werden müssen.</p>