

# Nachtrag zum Baugesetz:

## Umsetzung der IVHB; 2. Vernehmlassung

Organisation	SVP Obwalden
Adresse	Postfach 1512, 6060 Sarnen
Datum, Unterschrift	25. Oktober 2014  SVP Obwalden  Albert Sigrist Präsident  Daniel Wyler Fraktionspräsident
Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis 31. Oktober 2014 elektronisch an <a href="mailto:bau-raumentwicklungsdepartement@ow.ch">bau-raumentwicklungsdepartement@ow.ch</a> . <b>Sie erleichtern uns die Auswertung, wenn Sie uns Ihre Stellungnahme elektronisch als Word-Dokument zur Verfügung stellen. Vielen Dank.</b>	

**FRAGE 1 (keine Nutzungsziffer):**

**Sind Sie der Meinung, es ist richtig, die Nutzungsziffern im Baugesetz zu streichen?**

**Antwort:**

Ja sind wir. Eine Vereinheitlichung für den ganzen Kanton ist anstrebenswert, eine „kann“-Formulierung verkompliziert und verbürokratisiert das Baureglement erneut. Für uns haben sich in der Zwischenzeit keine neuen Fakten ergeben, um von dieser Meinung abzurücken. Mit Engelberg und Kerns haben wir zwei Gemeinden, die auch ohne Nutzungsziffern sehr gut und örtlich charakteristisch bauen können. Leider verkommt diese ganze Debatte zu einem Expertenstreit mit äusserst widersprüchlicher Meinungsäusserung. Dies zeigte sich auch am sogenannten Podiumsgespräch vom 29. September 2014.

**FRAGE 2 (keine Nutzungsziffer):**

**Welche Probleme würden sich für Sie aus einem Verzicht auf jegliche Nutzungsziffern ergeben? Welchen Regelungsbedarf bzw. Lösungsmöglichkeiten erkennen Sie bei einer Aufhebung von Nutzungsziffern in Ihrer Gemeinde?**

**Antwort:**

Keine. Wir sehen Vorteile wie z.B. mehr Freiheit für örtliche Gegebenheiten und zufällig entstandene Parzellengrößen können besser bebaut werden. Für uns der wichtigste Vorteil liegt in einer besseren Nutzung des vorhandenen Bodens. Alle Welt ruft nach haushälterischer Bodennutzung und die erste Massnahme, die das fördern will, wird verhindert.

Da der Verzicht auf eine Nutzungsziffer bereits in zwei Gemeinden mit Erfahrung gelebt wird, können die restlichen Gemeinden vom Wissensvorsprung direkt profitieren, und dies vereinfacht die Umsetzung wesentlich. Eine Ausnützungsziffer wäre für alle Gemeinden ein neues Berechnungsinstrument und birgt einen erheblichen Mehraufwand bei der Umsetzung.

Wichtig ist aber die genaue Definition der Bauabstände, Bauhöhen etc., damit klare Voraussetzungen für die konsequente und einheitliche Umsetzung bestehen.

**FRAGE 3:**

**Unterstützen Sie die Bestrebungen, auch im Bereich der Nutzungsziffern eine im Kanton vereinheitlichte, einfach handhabbare Nutzungsziffer vorzuschlagen?**

**Antwort:**

Nein, wir müssen lernen, in Zukunft verdichteter zu bauen und das geht am Besten – wie übrigens auch Experten bestätigen – ohne Nutzungsziffern. Wir schlagen deshalb die Abschaffung aller Nutzungsziffern im ganzen Kanton vor.

Die erhebliche Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit und in Zukunft zwingt uns, in der Bauplanung zu optimieren. Das verdichtete Bauen ist unumgänglich, um die Vernichtung von weiterem Kulturland zu verhindern. Wir sind dies unseren Nachkommen, aber auch einer intakten Landschaft schuldig.

**FRAGE 4:**

**Teilen Sie die Auffassung, dass an Stelle der in der IVHB vorgesehenen neuen Nutzungsziffern eine einheitliche Ausnutzungsziffer, welche sinngemäss der Geschossflächenziffer nach Art. 15 Abs. 3 BauG entspricht, festgehalten werden soll und zwar im Sinn einer Kann-Vorschrift?**

Hinweise:

- Die Ausnutzungsziffer berücksichtigt die oberirdischen Geschossflächen (siehe Definition Ausnutzungsziffer Frage 4).
- Mit der "Kann"-Formulierung wird offen gelassen, ob die Gemeinde eine Ausnutzungsziffer für Zonen einführt oder nicht.

**Antwort:**

Was bringt diese Kann-Vorschrift? Die unsäglichen Rechtsstreitereien gehen munter weiter, verbunden mit viel Kosten und Zeitverschwendung für die Bauherren. Die Erpressung durch Nachbarn gegen neue Bauvorhaben muss der Vergangenheit angehören. Wir brauchen einfache Gesetzesvorgaben mit klaren Regeln, die auch normale Leute verstehen, ohne juristisches Sonderwissen, das mit Geld erkauf werden muss. Es darf nicht sein, dass sich Bauherren rechtlich verbindliche Ausnutzungsziffern, Näherbaurechte etc. mit viel Geld vom Nachbarn erkaufen müssen. Solche zweifelhaften Deals müssen wir für immer unterbinden und verbieten.

Die IVHB strebt klar eine Vereinheitlichung vor. Mit der Annahme der IVHB sollte zumindest der Kanton eine Vereinheitlichung schaffen. Die „kann“-Formulierung verleitet wieder zu x-beliebigen Unterschieden, x-beliebigen Ausnutzungsziffern oder eben ohne Ziffern.

**FRAGE 5:**

**Sind Sie mit der Formulierung für die Ausnützungsziffer (Art. 15 und 15a unter Berücksichtigung von Art. 15b und 15c) einverstanden?**

**Art. 15**     *Ausnutzung*

*a. Ausnützungsziffer*

<sup>1</sup> *Die Gemeinden können das Mass der zulässigen baulichen Nutzung mit der Ausnützungsziffer bestimmen.*

<sup>2</sup> *Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.*

**Art. 15a**     *b. Anrechenbare Geschossfläche*

<sup>1</sup> *Als anrechenbare Geschossflächen (aGSF) gelten alle oberirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.*

<sup>2</sup> *Angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe über 1.8 m liegt.*

<sup>3</sup> *Die Flächen oder Teilflächen, die eine lichte Höhe von 4.8 m übersteigen, werden in jedem Geschoss angerechnet.*

<sup>4</sup> *Dachgeschossflächen werden zweifach gerechnet, soweit die lichte Höhe mehr als 5.5 m beträgt.*

<sup>5</sup> *Nur teilweise oberirdische Geschosse werden dem aus dem massgebenden Terrain herausragenden Geschossanteil angerechnet.*

**Art. 15b**     *c. Anrechenbare Grundstücksfläche*

<sup>1</sup> *Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.*

<sup>2</sup> *Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.*

<sup>3</sup> *Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.*

**Art. 15c**     *d. Nutzungsübertragung*

<sup>1</sup> *Noch nicht beanspruchte Nutzungsanteile können auf angrenzende Grundstücke innerhalb der gleichen Grundnutzungszone übertragen werden. Solche Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Bau-*

*bewilligungsbehörde.*

<sup>2</sup> *Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der beteiligten Grundstücke im Perimeter eines Quartierplans liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb eines Quartierplanperimeters.*

Hinweis:

- Art. 15b und Art. 15c wurden bereits im Rahmen der 1. Vernehmlassung zur Stellungnahme unterbreitet.

**Antwort:**

Wie schon oben erwähnt, sind wir gegen die Übertragung von Nutzungsanteilen. Das sind komplizierte Rechtshändel, die niemand wirklich will. Mit der Festlegung von Gebäudelängen und Grenzabständen kann jedes Grundstück optimal überbaut werden, ohne schwer verständliche Verträge.

Art.15a Abs.2: Die lichte Höhe muss klar definiert sein, ob Unterkante fertige Geschossdecke der Untergeschossbauten oder bis zur Oberkante fertig Boden des ersten anrechenbaren Geschoss über Terrain.

1.8 m gilt in dem Fall: bis OK fertig Boden beim 1. Geschoss über Terrain!