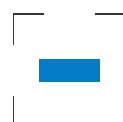


Erläuterungen zur Musterbauordnung

November 2002



Am 1. Januar 2000 sind das neue Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) in Kraft getreten. Mit dieser Gesamtrevision des kantonalen Bau- und Planungsrechts ist es erforderlich, dass die Gemeinden ihre bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne anpassen. Zwar enthält das PBG keinen ausdrücklichen Auftrag an die Gemeinden, ihre Grundlagen zu ändern, doch setzt § 71 Abs. 1 PBG eine solche Revision voraus. Demnach bleiben die bisherigen Pläne und Bauvorschriften, namentlich die gemeindlichen Zonenpläne und Reglemente, bis zur Anpassung an das PBG in Kraft. Mit der vorliegenden Musterbauordnung (MBO) soll den Gemeinden der Übergang zum neuen Recht erleichtert werden.

Wir haben uns um einen kurz gefassten Erlass und um eine übersichtliche Systematik bemüht. Gesetze und Reglemente sind keine Lesebücher, Nachschlagewerke oder Gebrauchsanweisungen, sondern hoheitliche Anordnungen mit normativem Gehalt. Deshalb haben wir keine Bestimmungen aufgenommen, die lediglich wiederholen, was bereits andernorts geregelt ist, vor allem im kantonalen und im eidgenössischen Recht. Die Bauordnung knüpft an diese Normen an, verweist darauf oder behält sie vor, soweit dies zum Verständnis unerlässlich ist. Auf technische Vorschriften wurde weitgehend verzichtet, weil diese Fragen in Normen und Richtlinien von Fachverbänden ausreichend geregelt sind. Dadurch bleibt das Reglement für lange Zeit aktuell.

Mit der Revision des kantonalen Baurechts wurden baurechtliche Begriffe, die Regeln zur Bestandsgarantie innerhalb der Bauzonen sowie der Ausnahmeparagraph vereinheitlicht¹. Der Regierungsrat beabsichtigt nun, sämtliche baurechtlichen Begriffe (wie die Definition für die Gebäudeabmessungen, Geschosse, Abstände, Nutzungsanteile) in die Verordnung zum PBG aufzunehmen. Dies stellt die Planungsautonomie der Gemeinde nicht in Frage. Die wichtigen lokalen Fragen sind nach wie vor von den Gemeinden weitgehend selbstständig zu entscheiden. Dazu gehören die Befugnis zur Ausscheidung der Zonen, der Festlegung der Dichte und Masse sowie der Nutzungen und allenfalls deren Anteile.

¹ Ausserhalb der Bauzonen gilt Bundesrecht (vgl. Art. 24 ff. RPG).

Titel und Ingress

Das Reglement stützt sich auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, worin die Gemeinden verpflichtet werden, gemeindliche Bauvorschriften und Zonenpläne zu erlassen. Obschon das Reglement auch gewisse planerische Fragen regelt, wird die etwas zu kurz greifende Bezeichnung „Bauordnung“ beibehalten, weil sich dieser Begriff eingebürgert hat und verständlich ist.

I. Einleitung

§§ 1 und 2: Zweck und Geltungsbereich

Die Bauordnung nennt keine eigenen inhaltlichen Ziele. Diese stehen im Bundesrecht (vgl. Art. 1 und 3 RPG) und im kantonalen Recht (§ 1 PBG).

Das Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet, also sowohl für Bauzonen wie auch für Nicht-Bauzonen. Allerdings ist immer zu prüfen, ob eine bestimmte Vorschrift allgemein gilt oder nur in einer oder mehreren bestimmten Zonen.

§ 3: Planungs- und Baukommission

Die heute bestehenden Baukommissionen erfüllen wichtige beratende Funktionen für den Gemeinderat und für die gemeindliche Verwaltung in allen Fragen des Bau- und Planungswesens. Neu soll diese Kommission als Planungs- und Baukommission bezeichnet werden, damit ihr Auftrag für die Planung zum Ausdruck kommt. Als Kommissionsmitglieder sind Fachpersonen vorgesehen, welche entsprechend ausgebildet oder erfahren sind. Die Kommission soll in der Lage sein, fachlich kompetent zu beraten.

II. Gemeindliche Pläne

In diesem Abschnitt werden nur der gemeindliche Richtplan und der Zonenplan normiert, nicht aber die anderen im kantonalen Recht abschliessend geregelten Bebauungs- und Baulinienpläne.

§ 4: Richtplan

Der kommunale Richtplan ergänzt den kantonalen Richtplan mit eigenen Planungszielen. Er bildet die Grundlage für die Erstellung des Zonenplans und den Erlass weiterer gemeindlicher Bauvorschriften und informiert über die Erschliessung des Baugebietes. Entsprechend dieser Funktion werden in Absatz 1 die Ziele, welche mit dem Richtplan verfolgt werden, einzeln aufgeführt. Der gemeindliche Richtplan ist bisher auch als Ortsgestaltungsplan bezeichnet worden. Neben diesem ist es nach wie vor möglich, Richtpläne zu erlassen, welche als

Grundlage für das Ausarbeiten von Bebauungsplänen und zur Beurteilung von Arealbebauungen dienen.

§ 5: Zonenplan

Diese Bestimmung wiederholt im Wesentlichen die Vorschrift von § 16 Abs. 1 PBG. An sich müsste der Zonenplan in der Bauordnung nicht mehr erwähnt werden, da er bereits im kantonalen Recht normiert ist. Da dieser Plan aber von zentraler Bedeutung ist, wird er in der Bauordnung gleichwohl genannt.

III. Allgemeine Baurechtsbegriffe

§ 6: Baureife

Baureif ist ein Grundstück dann, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist. Das heisst:

- (a) eine Zufahrt oder ein Zugang müssen dem Zweck der Baute genügen und
- (b) die Anlagen für Trink- und Löschwasser, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung müssen vorhanden sein oder mit dem Gebäude erstellt werden.

§ 7: Ein- und Ausfahrten

Die Vorschrift hält fest, dass Ein- und Ausfahrten verkehrssicher erstellt werden müssen. Auf eine massliche Normierung wird bewusst verzichtet. Zur Beurteilung, ob im Einzelfall die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, kann auf die einschlägigen Normen der VSS abgestellt werden.

§ 8: Bauausführung

Die anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik sind die einschlägigen Normen der Fachverbände wie der Schweizerischen Ingenieure und Architekten (SIA) sowie der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

Da sich der Kanton Zug über lange Zeit betrachtet in einem Erdbebengebiet befindet, wird neu vorgeschrieben, dass Gebäude, die bei Naturkatastrophen benötigt werden, erdbebensicher zu erstellen sind.

§ 9: Hindernisfreies Bauen

Die Bedürfnisse für Menschen mit Behinderungen sind jedenfalls bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr zu berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein privates oder um ein öffentliches Gebäude handelt. Die Vorschrift nennt einige wesentliche Grundsätze, die dabei zu beachten sind. Im Übrigen ist zur Beurteilung die einschlägige Norm

beizuziehen, das heisst zur Zeit die Norm SN 521 500, behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1993.

Zur Zeit wird in den eidgenössischen Räten ein Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) beraten (vgl. BBl 2001 1715). Der Entwurf enthält einen unmittelbar anwendbaren Mindeststandard, der bei der Erstellung und der Erneuerung von Gebäuden und Anlagen zu beachten ist. Insbesondere soll das Behindertengleichstellungsgesetz auch für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten und für Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen gelten, soweit diese Gebäude nach Inkrafttreten des Gesetzes erstellt oder erneuert werden. Der Vorschlag in § 9 der Musterbauordnung wird je nach Ausgang der Beratungen über das Behindertengleichstellungsgesetz noch einmal überarbeitet.

§ 11: Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsräume und -anlagen müssen ihren Zweck erfüllen. Ein Treppenhaus oder ein Garagenvorplatz kann nicht als Gemeinschaftsanlage akzeptiert werden. Die Räume, z. B. Gartenpavillons, müssen entsprechend ausgestattet sein.

§ 12: Einordnung

§ 12 ist eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot, sondern verlangt positiv eine architektonische Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einordnet. Es dürfen – und müssen – deshalb strengere Massstäbe angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot (vgl. Gerichts- und Verwaltungspraxis des Kantons Zug GVP 1993/1994, 297).

§ 13: Dachgestaltung

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge überschreiten; massgebend ist neu nicht mehr die Fassadenlänge, sondern die Gebäudelänge.

§ 14: Aussichtsschutz

In den bisherigen Bauordnungen fand sich häufig eine ähnliche Bestimmung, doch wurde nur verlangt, dass die Festlegung von Aussichtspunkten im gemeindlichen Richtplan aufgenommen ist. Dies ist jedoch nicht hinreichend, da der Richtplan bekanntlich nicht grundeigentumsverbindlich ist. Die Festlegung hat vielmehr (auch) im Zonenplan zu erfolgen.

§ 15: Lärmschutz

Dank dieser neuen Vorschrift kann der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde vorsorglich (selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind) Anforderungen an die Architektur stellen.

§§ 16 bis 18: Arealbebauungen (Anforderungen, Abweichungen und Ausnützungsbonus)

Der Katalog der Anforderungen an Arealbebauungen entspricht weitgehend dem bisherigen. Absatz 2 vom § 16 sieht hingegen vor, dass der Gemeinderat verlangen kann, (sämtliche) Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Werden die Anforderungen der Arealbebauung erfüllt, darf von den Vorschriften, die in § 17 aufgeführt sind, abgewichen werden. Dagegen kann der Ausnützungsbonus von 15% nur dann vollumfänglich ausgeschöpft werden, wenn sämtliche in § 16 Abs. 1 genannten Anforderungen erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, darf nur ein reduzierter Bonus gewährt werden. Voraussetzung, dass ein zumindest reduzierter Bonus gewährt werden kann, ist jedenfalls, dass § 16 lit. a, b und c eingehalten wird. Dies ergibt sich bereits aus kantonalem Recht, wonach vorausgesetzt ist, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt (vgl. § 29 Abs. 2 PBG).

§ 19: Arealbauverfahren

In der Praxis ist es häufig schwierig zu beurteilen, ob die qualitativen Anforderungen an eine Arealbebauung erfüllt sind. Neu ist deshalb vorgesehen, dass ein Arealbauungsprojekt durch eine unabhängige Fachperson beurteilt werden muss. In diesem Bericht ist darzulegen, ob die Arealbebauung eine gesamthafte bessere Lösung ermöglicht. Damit wird die Diskussion versachlicht und es ist für alle Verfahrensbeteiligten nachvollziehbar, weshalb eine Bewilligung erteilt oder verweigert worden ist. Diese Verfahrensvorschrift dient aber vor allem dem Siedlungsbild, indem nur in gestalterischer Hinsicht ausgezeichnete Bauten den vollen Bonus erreichen.

§ 20: Arealbauungspflicht

Im Interesse der Siedlungsgestaltung soll der Gemeinderat die Möglichkeit haben, bei grösseren Flächen eine Arealbebauung vorzuschreiben.

IV. Zonenvorschriften

§§ 21 - 32: Zonenarten

In diesem Abschnitt werden die neuen Zonenarten aufgeführt, wie sie das PBG vorschreibt. Die Gemeinden können die Zonenvorschriften den jeweiligen örtlichen Bedürfnissen anpassen.

Hat eine Gemeinde mehrere Weiler, die einer Weilerzone zugewiesen werden sollen, so ist für jeden Weiler eine separate Zone mit massgeschneiderten Vorschriften zu schaffen. Dabei müssen zunächst die charakteristischen Eigenschaften des Weilers ermittelt werden, um alsdann die Bauvorschriften festzulegen.

§ 34: Näherbau

Die Musterbauordnung sieht vor, dass nur Grenzabstände, nicht aber Gebäudeabstände mit Zustimmung des Nachbarn verringert oder aufgehoben werden können. Weiter dürfen keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Nachbar muss schriftlich zustimmen. Ist ein Näher- oder Grenzbaurecht im Grundbuch eingetragen und wird im Rahmen dieser vertraglichen Regelung gebaut, muss die Zustimmung zum konkreten Projekt nicht eingeholt werden.

§ 35: Vorspringende Bauteile

Die Vorschrift entspricht einer geläufigen Regel in den bestehenden Bauordnungen. Neu ist vorgesehen, dass vorspringende Bauteile auch abgestützt werden dürfen. Gemäss Absatz 3 kann die Baubewilligungsbehörde jedoch verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden und auf Abstützungen im Einzelfall verzichtet wird.

§§ 36 und 37: Terrainveränderungen ohne und mit Stützmauern

Abgrabungen und Aufböschungen mit oder ohne Stützmauern müssen mindestens einen Abstand von einem halben Meter zur Grundstücksgrenze einhalten, wobei Abgrabungen und Aufböschungen ohne Stützmauern höchstens in einem Winkel von 45° erstellt werden dürfen. Bei Terrainveränderungen mit Stützmauern wird unterschieden zwischen solchen mit Hinterfüllung und solchen bei Abgrabungen. Es liegt nahe, bei Stützmauern für Abgrabungen grosszügiger zu sein als bei solchen für Aufschüttungen, da der Nachbar bei Abgrabungen in aller Regel weniger beeinträchtigt wird als bei Stützmauern mit Hinterfüllung. Da diese Vorschriften einzig nachbarliche Interessen betreffen, sind die Bestimmungen der Parteidisposition zugänglich. Vorbehalten bleibt selbstverständlich der allgemeine Gestaltungsparagraph, nach dem auch Stützmauern und Terrainveränderungen gut in das Ortsbild eingefügt werden müssen.

§ 40: Kleinbauten

Kleinbauten werden bereits in § 2 V PBG definiert. Gemäss dieser kantonalen Vorschrift können die Einwohnergemeinden aber in ihren Bauordnungen niedrigere Masse festlegen. § 19 BO sieht diese Möglichkeit vor. Falls die Gemeinde die Masse von § 2 V PBG zulassen will, ist keine weitere Vorschrift in der Bauordnung erforderlich.

§ 41: Besondere Grenzabstände

Für Unterniveaubauten und Kleinbauten wird unabhängig von der jeweiligen Zone ein Grenzabstand von 1 bzw. 2,5 m vorgeschlagen. Ausserhalb der Bauzonen sind keine Grenzabstandsvorschriften notwendig oder sinnvoll, da diese Fragen mit dem Entscheid über den Feinstandort (Art. 24 RPG) mitentschieden wird.

§ 42: Dachgeschoss

Das Attikageschoss wird beim Bestimmen der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, dessen Höhe muss deshalb separat festgelegt werden.

V. Gebühren

§ 43: Gebühren

Neu vorgeschlagen wird aus verfassungsrechtlichen Überlegungen, dass die Gebühr höchstens Fr. 30'000.00 beträgt. Sie ist entsprechend dem Aufwand für die Behandlung des einzelnen Baugesuchs abzustufen .

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 44 Übergangsrecht

Die Vorschrift enthält eine besondere bestandesrechtliche Garantie. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Hält ein Gebäude, das gemäss früheren Bauvorschriften erstellt wurde, den heute geltenden Grenzabstand nicht ein, so muss ein Neubau auf dem Nachbargrundstück grundsätzlich einen entsprechend grösseren Abstand von der Grenze einhalten. Mit der neuen Regelung wird diese Einschränkung aufgehoben. In solchen Fällen muss nicht der Gebäudeabstand, sondern einzig der grosse oder kleine Grenzabstand auf der eigenen Parzelle beachtet werden.

§ 45: Aufhebung bisherigen Rechts

Die zuständigen Behörden müssen diese übergangsrechtliche Bestimmung sorgfältig abklären. Es genügt nicht, einfach die alte Bauordnung und den alten Zonenplan aufzuheben. Vielmehr muss im Einzelnen geprüft werden, welche Sondernutzungspläne (Bebauungspläne, Baulinienpläne) weiterhin gelten oder aufzuheben sind. Die Gemeinden werden nicht darum herumkommen, in einem ersten Arbeitsschritt sämtliche Bebauungs- und Baulinienpläne lückenlos zu erfassen.