

A. Kurzfassung

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten des Kantons Uri das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 40.1111) angenommen. Artikel 125 Absatz 1 PBG erklärt, die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben. Nachdem der Regierungsrat das PBG auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt hat, sind die Bestimmungen der gBZO, die dem PBG widersprechen, nicht mehr anwendbar. Auch weitere Bestimmungen des übergeordneten Rechts führen dazu, dass die geltende BZO (gBZO) angepasst werden muss, so namentlich die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (RB 40.1117), die für den Kanton Uri seit dem 1. Januar 2012 verbindlich ist. Vor diesem Hintergrund ist die gBZO anzupassen.

Das übergeordnete Recht entlastet die gBZO wesentlich, weil es zahlreiche Rechtsgebiete regelt, die heute in der gBZO umschrieben sind. Die Revisionsvorlage (BO) wiederholt dieses übergeordnete Recht nicht, sondern verweist darauf.

In systematischer Hinsicht lehnt sich die BO möglichst an die Musterbauordnung (MBO) an, die der Regierungsrat den Gemeinden übergeben hat mit der Empfehlung, diese soweit als möglich und tunlich zu übernehmen. Denn erklärtes Ziel des PBG ist es, darauf hinzuwirken, dass im ganzen Kanton möglichst gleiches Baurecht gilt. Die Vereinheitlichung dient in erster Linie der Praxis und den Bauherrschaften.

Es ist nicht Ziel der vorliegenden Revision, wesentliche materielle Änderungen im Baurecht einzuführen, soweit sie nicht mit dem übergeordneten Recht zusammenhängen. Stattdessen versucht der Entwurf, das geltende Recht weitgehend zu übernehmen. Mit anderen Worten handelt es sich eher um eine formelle als um eine materielle Revision.

Einige materielle Änderungen sind mit der BO dennoch verbunden. Sie ergeben sich, wie gesagt, einerseits aus der Übernahme des übergeordneten Rechts. Andererseits sollen kleinere Mängel und Lücken behoben werden, die im Praxisalltag entdeckt worden sind.

B. Ausführlicher Bericht**0. Wichtigste Abkürzungen**

Im folgenden Bericht bedeuten:

ARB	Rechtsbuch der Gemeinde Altdorf
BO	Entwurf der Bauordnung Altdorf vom 24. März 2014 (Vorlage zuhanden der Volksabstimmung vom 5. Juni 2014)
ES	Empfindlichkeitsstufen
gBZO	geltende Bau- und Zonenordnung Altdorf vom 24. Oktober 1991 (mit Änderungen)

IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005, für den Kanton Uri verbindlich seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1117)
IVHT	Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (RB 70.1811)
KNHG	Natur- und Heimatschutzgesetz des Kantons Uri (RB 10.5101)
LSV	Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41)
MBO	Musterbauordnung des Regierungsrats zuhanden der Gemeinden vom 6. November 2012
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 13. Juni 2010, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1111)
RB	Rechtsbuch des Kantons Uri
RPBG	Reglement zum Planungs- und Baugesetz vom 6. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1115)
RPG	Bundesgesetz vom 26. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
VRPV	Verordnung vom 23. März 1994 über die Verwaltungsrechtspflege (RB 2.2345)
NP	Nutzungsplan der Gemeinde Altdorf, vom Regierungsrat genehmigt am 8. November 2012

I. Ausgangslage

1. Verhältnis der gBZO zum übergeordneten Recht

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten des Kantons Uri das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 40.1111) angenommen. Artikel 125 Absatz 1 PBG erklärt, die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben. Nachdem der Regierungsrat das PBG auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt hat, sind die Bestimmungen der gBZO, die dem PBG widersprechen, nicht mehr anwendbar.

Im Weiteren ermächtigt Artikel 18 PBG den Regierungsrat, in einem Reglement die Begriffe, die Messweisen und die Berechnungsweisen im Baubereich zu bestimmen. Zu diesem Zweck kann er der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 40.1117) beitreten und diese verbindlich erklären (Artikel 18 Absatz 3 PBG). Der Regierungsrat hat das getan und in Artikel 2 des Reglements zum PBG (RPBG; RB 40.1115) den Beitritt zur IVHB erklärt. Das bedeutet, dass die Begriffe und Messweisen, wie sie in der IVHB und im RPBG festgelegt sind, im Planungs- und Baurechts des Kantons und der Gemeinden verbindlich sind. Einzige Ausnahme ist der Begriff der Nutzungsziffer. An deren Stelle können die Gemeinden ein anderes Nutzungsmass beibehalten oder einführen (Artikel 2 Absatz 2 RPBG).

Schliesslich ermächtigt das PBG den Regierungsrat, einzelne Bereiche des Planungs- und Baurechts in einem Reglement näher auszuführen. So hat er namentlich Bestimmungen über die Gewässerraumzone zu erlassen (Artikel 41 Absatz 3 PBG) und die Grenz- und Gebäudeabstände festzulegen (Artikel 95 PBG).

Insgesamt hat der Regierungsrat seine Ausführungspflichten zum PBG erfüllt, indem er am 6. Dezember 2011 das RPBG erlassen hat.

Daraus wird klar, dass das übergeordnete Recht etliche Bestimmungen enthält, denen die gBZO widerspricht. Um der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit willen ist es erforderlich, die gBZO dem übergeordneten Recht anzupassen. Und weil das übergeordnete Recht sofort gilt, drängt sich auf, die gBZO möglichst rasch anzupassen.

2. Zur Nutzungsplanung

Durch die Inkraftsetzung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind in den Nutzungsplänen diverse Anpassungen formeller Natur vorzunehmen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Änderungen von Bezeichnungen der Zonen und der weiteren Festlegungen, die aufgrund der kantonalen Vereinheitlichung angepasst werden müssen. Dabei müssen insbesondere Strassen, Trottoirs, Plätze und dergleichen, die sich gemäss gültigem Zonenplan in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ befinden, neu als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Die verbleibenden Flächen in der bisherigen Zone „Übriges Gemeindegebiet“, die nicht als Verkehrsflächen ausgeschieden werden können, werden der Reservezone zugeordnet. Die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ wird aufgehoben. Diese Anpassungen entsprechen formellen Änderungen, die keine Auswirkungen auf die Nutzung und die Abgrenzung der einzelnen Zonen zur Folge haben.

Materielle Änderungen werden in den Nutzungsplänen dort vorgenommen, wo aufgrund von Bauprojekten Zonengrenzen nicht mehr mit den tatsächlichen Grenzverläufen übereinstimmen. Dabei sind zumeist im Zusammenhang mit Strassenprojekten öffentliche Flächen betroffen, die neu den Verkehrsflächen zugeordnet werden müssen. So wird insbesondere die Situation rund um den Kreisel „Wyyshus“ oder im Bereich der „Stillen Reuss“ zonenplantechnisch den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Vereinzelt müssen im Bereich von Privatparzellen Anpassungen vorgenommen werden, um den tatsächlichen Zustand abzubilden. Die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften wurden zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die Anpassungen direkt informiert. Bei diesen materiellen Änderungen handelt es sich jedoch nicht um Neueinzonungen, sondern allesamt um untergeordnete Korrekturen des 2011 erlassenen Zonenplans.

Über das Gemeindegebiet von Altdorf bestehen folgende Zonenpläne:

- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Siedlung Talboden
- Zonenplan Siedlung Eggberge
- Zonenplan Kernzonen

Formelle Änderungen, die keine Auswirkung auf die Nutzung und die Abgrenzung der einzelnen Zonen haben, müssen nicht öffentlich aufgelegt werden. Die materiellen Änderungen betreffen nur die folgenden Pläne:

- Änderungsplan: Nutzungsplan Siedlung Talboden
- Änderungsplan: Nutzungsplan Kernzonen

Nach Genehmigung der Änderungspläne durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat werden folgende Nutzungspläne (früher: Zonenpläne) über das Gemeindegebiet erstellt:

- Nutzungsplan Landschaft
- Nutzungsplan Siedlung Talboden
- Nutzungsplan Siedlung Eggberge
- Nutzungsplan Kernzonen

An den wesentlichen Änderungen der Zonenpläne der letzten Revision vom 2011 - die Ausscheidung von viergeschossigen Bauzonen, die Bahnhofzone, die Industriezone 2 sowie die Gewässerraumzone – werden keine Änderungen vorgenommen. Auch wurden keine zusätzlichen Flächen in die Bauzone eingezont.

Gegenstand des vorliegenden Berichts ist nicht die Nutzungsplanung, sondern einzig die BO.

II. Grundzüge und Systematik der Neuerungen der BO

Ziel der vorliegenden Revision der gBZO ist es, wie dargelegt, die Widersprüche im gemeindlichen Recht zum übergeordneten Recht zu beheben. Entsprechend der bewährten Gesetzgebungspraxis der Gemeinde Altdorf verzichtet die BO grundsätzlich darauf, das übergeordnete Recht zu wiederholen. Stattdessen verweist es darauf. Gemeint sind namentlich folgende Bestimmungen des übergeordneten Rechts: Zonenvorschriften, Bestimmungen über den Gewässerraum, Vorschriften über die Sondernutzungspläne, Bestimmungen über vorsorgliche planerische Massnahmen, die Regelung der Erschliessung, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons, Abstandsvorschriften, Begriffe und Messweisen, Mehrhöhenzuschlag, Ausnahmebestimmung und Baubewilligungsverfahren.

In systematischer Hinsicht lehnt sich die BO möglichst an die Musterbauordnung (MBO) an, die der Regierungsrat am 6. Dezember 2011 den Gemeinden übergeben hat mit der Empfehlung, diese soweit als möglich zu übernehmen. Dass sich die BO möglichst an die MBO anlehnt, rechtfertigt sich auch in materieller Hinsicht. Denn erklärtes Ziel des PBG ist es, darauf hinzuwirken, dass im ganzen Kanton möglichst gleiches Baurecht gilt. Deshalb übernimmt das PBG etliche Bestimmungen, die heute in den gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen verankert sind. Die Vereinheitlichung dient in erster Linie der Praxis, den Planern und den Bauherrschaften, die immer mehr auf vereinheitlichtes Recht zurückgreifen können. Somit ist es angebracht, dass auch die Gemeinde Altdorf sich in diese Richtung bewegt und die MBO möglichst übernimmt. Augenfälligstes Ergebnis dieser Übernahme ist die geänderte Systematik der BO, die wesentlich von jener der gBZO abweicht.

Dennoch bleiben die Eigenheiten der Gemeinde Altdorf gewahrt. Es ist nicht Ziel der vorliegenden Revision, wesentliche materielle Änderungen im Baurecht einzuführen, soweit sie nicht mit dem übergeordneten Recht zusammenhängen. Stattdessen versucht der Entwurf,

das geltende Recht weitgehend zu übernehmen. Mit anderen Worten handelt es sich eher um eine formelle als um eine materielle Revision.

Einige materielle Änderungen sind mit der BO dennoch verbunden. Denn die neue Systematik, die sich an jene der MBO anlehnt, erlaubt da und dort, die heutigen Regelungen zu vereinfachen. Zudem sollen kleinere Mängel und Lücken behoben werden, die im Praxisalltag entdeckt worden sind.

III. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Am 27. Februar 2013 eröffnete der Gemeinderat das Mitwirkungsverfahren zur BO. Zahlreiche Vernehmlasserinnen und Vernehmlasser nutzten die Gelegenheit, sich zum Entwurf zu äussern. Von wenigen Ausnahmen abgesehen ertete die BO ein sehr positives Echo. Verschiedene Vernehmlassungen unterbreiteten konstruktive Beiträge und Anträge zur BO. Der bereinigte Entwurf übernimmt sie, soweit das zweckmässig erscheint. Die folgenden „Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen“ setzen sich bei den betroffenen Bestimmungen damit auseinander. Darauf sei verwiesen.

IV. Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Titel des Rechtserlasses

Heute heisst die Grundordnung des gemeindlichen Baurechts „Bau- und Zonenordnung“ (BZO). Neu verkürzt sich der Titel auf „Bauordnung (BO)“. Das entspricht einerseits der gängigen Bezeichnung in vielen Kantonen und in der Lehre. Andererseits spricht die Fachwelt heute nicht mehr vom „Zonenplan“, sondern vom Nutzungsplan. Und schliesslich erfasst die Bauordnung als gemeindliche Grundordnung des Bauens auch die Nutzungsordnung, sodass der verkürzte und heute gängige Titel angezeigt ist.

1. Titel: ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

Das PBG enthält zahlreiche Bestimmungen, die die Bautätigkeit in der Gemeinde prägen. Dennoch überlässt es den Gemeinden einen Handlungsspielraum, um die örtlichen Eigenheiten zu gestalten. Artikel 17 PBG verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen des kantonalen Rechts eine Bauordnung für das ganze Gebiet und besondere Bau- und Nutzungsvorschriften für einzelne Zonen zu erlassen. So hat die Gemeinde namentlich das Mass der baulichen und betrieblichen Nutzung zu regeln, Beiträge und Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze vorzusehen und die zuständigen Baubehörden und deren Aufgabe zu bezeichnen. Besonders verlangt Artikel 17 Absatz 3 PBG, dass die Gemeinden für die einzelnen Zonen eine Mindestausnutzung vorschreiben. Die Bauordnung der Gemeinde ist erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist.

Vor diesem Hintergrund erklärt Artikel 1 BO, das PBG im beschriebenen Sinn auszuführen.

Artikel 2 Umfang

Das übergeordnete Recht und die BO verlangen für sämtliche Zonen bestimmte Grenzwerte. Das betrifft namentlich die Anzahl der Vollgeschosse, die minimale und maximale Ausnützung, die Abstände, die Lärmempfindlichkeitsstufen usw. Um die BO diesbezüglich zu entlasten und um der besseren Übersichtlichkeit willen, fassen die Tabellen im Anhang diese Werte zusammen. Artikel 2 verweist darauf und erklärt die Tabellen in Anhang 1 und 2 als Bestandteil der BO.

Artikel 3 Vorbehaltenes Recht

Es entspricht der Hierarchie der Rechtsordnung, dass das übergeordnete Recht dem gemeindlichen Recht vorgeht. Artikel 3 BO nennt die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Der Katalog ist nicht abschliessend. Während das PBG, das RPBG und die IVHB als wichtigste Normen bereits in Ziffer I hievor erwähnt worden sind, nennt Artikel 3 Absatz 2 zusätzlich die interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH; RB 70.1811). Diese enthält namentlich Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien, die bei der einzelnen Baubewilligung zu beachten sind (siehe Artikel 17 RPBG).

2. Titel: **ORGANISATION**

Artikel 4 Gemeindeversammlung

Die Kantonsverfassung (KV; RB 1.1101) und das PBG übertragen der Gemeindeversammlung verschiedene Aufgaben, die nicht übertragbar sind. So erklärt Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a KV die Einwohnergemeindeversammlung als zuständig, Rechtsvorschriften zu beschliessen. Deshalb ist es zwingend, dass die Gemeindeversammlung die BO erlässt.

Aber auch das PBG überträgt der Gemeindeversammlung verschiedene Aufgaben. Artikel 71 PBG etwa räumt ihr gewisse „Schiedsrichterfunktionen“ ein, wenn sich die Betroffenen bei der Feinerschliessung nicht finden. Wichtiger aber ist Artikel 42 PBG. Danach genehmigt die Gemeindeversammlung den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt. Diese Vorschrift des kantonalen Rechts verlangt, dass der Gemeinderat den Nutzungsplan im vorgesehenen Verfahren erarbeitet und ihn alsdann der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorlegt. Genehmigen bedeutet annehmen oder verwerfen, nicht aber ändern. Das leuchtet ein, können doch einzelne Änderungen des Nutzungsplans das gesamte Gefüge stören und die planerische Einheit gefährden. Anders als nach geltendem Recht ist es der Gemeindeversammlung somit inskünftig verwehrt, den Zonenplan zu ändern.

Artikel 5 Gemeinderat

Artikel 5 gBZO umschreibt einzelne Aufgaben des Gemeinderats im Baubereich. Demgegenüber verzichtet Artikel 5 BO darauf und lässt damit Raum offen für weitere Aufgaben. Die vorgeschlagene Formulierung ist damit flexibler als das geltende Recht und verhindert Lücken. Die in Artikel 5 gBZO festgelegte Zuständigkeit für Ausfahrten in Gemeindestrassen

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 7 gBZO. Einzig das Recht der NHSK Uri, ein Mitglied zu bezeichnen, wird insofern relativiert, als diese das Mitglied dem Gemeinderat bloss vorschlagen kann (kein eigenes Wahlrecht der NHSK Uri).

Absatz 2 gestattet einem Mitglied der Baukommission, die Sitzungen des Fachgremiums als Zuhörer zu verfolgen. Denn letztlich ist es wiederum die Baukommission, die die erforderliche Baubewilligung zu erteilen hat. Das Recht, den Sitzungen des Fachgremiums beizuwohnen, verbessert das Verständnis für den Antrag, den das Fachgremium der Baukommission bzw. dem Gemeinderat vorlegen wird.

Entgegen der Ansicht einer Vernehmlassung ist das Fachgremium durchaus notwendig. Es hat sich in der Vergangenheit bestens bewährt. Konflikte mit den Aufgaben der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) bestehen nicht. Denn diese prüft nicht jedes Projekt in der Kernzone, insbesondere nicht die Quartierrichtpläne (QRP). Der Ortskern von Altdorf gehört zum Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und hat damit nationale Bedeutung. Die BO enthält für die Kernzonen bewusst eine flexible Grundordnung. Sie erlaubt so, dass die einzelnen Bauvorhaben und Richtpläne situations- und nutzungsbezogen realisiert werden können. Umso wichtiger ist es, dass hier ein Fachgremium für eine gesamtheitliche Betrachtung und eine der nationalen Bedeutung entsprechende Qualität der Bautätigkeit in den Kernzonen gewährleistet.

Artikel 9

b) Aufgaben

Diese Bestimmung auferlegt dem Fachgremium die besondere Aufgabe, Bauvorhaben in der Kernzone in städtebaulicher Hinsicht zu überprüfen. Damit grenzt sich diese Aufgabe deutlich ab von der Grundaufgabe der NHSK, nämlich die allgemeinen Interessen des Natur- und Heimatschutzes zu verfolgen. Aufgabe der Baukommission ist es zu entscheiden, ob das Bauvorhaben den Baurechtsnormen entspreche. Daraus ergibt sich, dass sich die drei Gremien nicht widersprechen, sondern sinnvoll ergänzen.

Absatz 2 verdeutlicht, dass das Fachgremium keine Entscheidungen fällt, sondern nur Prüfungsaufgaben hat und dem Gemeinderat bzw. der Baukommission, je nach Zuständigkeit, entsprechende Anträge stellt.

3. Titel: NUTZUNGSPLAN

Vorbemerkungen

Nach Artikel 14 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) ordnen die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens. Mit anderen Worten legen Nutzungspläne in einem bestimmten Perimeter Art, Ort und Mass der Bodennutzung allgemein verbindlich fest. Es geht um die Unterscheidung und Trennung von Zonen unterschiedlicher Nutzung und Dichte. Damit zeigen die Nutzungspläne auf, was in einem bestimmten Grundstück erlaubt ist¹. Eine eigentliche Nutzungspflicht ist damit nicht verbunden. Doch kann der Gemeinderat die Zuweisung von Land zur Bauzone von der vertraglichen

¹ Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Artikel 14 N 3ff.)

Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen (Artikel 20 Absatz 1 PBG). Der Gemeinderat nutzt diese Möglichkeit, um zu gewährleisten, dass eingezontes Land auch tatsächlich innert nützlicher Frist überbaut wird. Das dient dem Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, wie das Artikel 1 Absatz 1 RPG verlangt.

1. Kapitel **Zonenarten**

Artikel 10 Gliederung des Gemeindegebiets

Das Bundesrecht verfolgt den Grundsatz, dass Bauzonen und Nichtbauzonen streng getrennt werden. Dem hat sich der gemeindliche Nutzungsplan unterzuordnen. Um den örtlichen Gegebenheiten besser zu entsprechen, gliedert er sich in vier Nutzungspläne: Siedlung Talboden, Siedlung Eggberge, Kernzonen und Landschaft.

2. Kapitel **Bauzonen**

Artikel 11 Arten

Diesbezüglich enthält das übergeordnete Recht Änderungen gegenüber der gBZO. Es ist erklärtes Ziel des PBG, die Nutzungsplanungen der Gemeinden möglichst zu vereinheitlichen. Zu diesem Zweck enthält Artikel 21 PBG einen abschliessenden Katalog der zulässigen Zonen. Und die Folgeartikel (Artikel 22 ff. PBG) bestimmen zwingend, welchen Zweck und welche Nutzung den einzelnen Zonen zukommen. Die BO übernimmt diese Regelungen wörtlich, sodass der Widerspruch zum übergeordneten Recht damit behoben ist.

Um den Gegebenheiten der Gemeinde Altdorf besser entsprechen zu können, sind neben den herkömmlichen Bauzonen gemäss PBG einige „Sonderzonen“ auszuscheiden. Das kantonale Recht steht dem nicht entgegen. Denn nach Artikel 21 Absatz 4 PBG kann der Regierungsrat weitere Zonen anerkennen, wenn die Gemeinde ein besonderes Bedürfnis nachweist. Die hier angesprochenen „Sonderzonen“ (Wohnzone Eggberge, Wohnzone im Landschaftsgebiet, Wohn- und Gewerbezone Eggberge, Bahnhofzone) erfüllen diese Voraussetzungen zweifellos. Dazu sei auf die Bemerkungen zu den entsprechenden Zonen verwiesen.

1. Abschnitt: **Kernzonen**

1. Unterabschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Vorbemerkungen

Wie die gBZO kennt die BO die Kernzonen K1 bis K4. Die „allgemeinen Bestimmungen“ sind aber systematisch besser und umfassender gegliedert, was die Anwendung der Bauvorschriften in den Kernzonen erleichtert.

So gelten die Gestaltungsvorschriften nach Artikel 14 BO neu für alle Kernzonen, während sie heute nur für die Kernzone 4 massgeblich sind. Gleiches gilt etwa für die Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbarzonen. Während diese Regel heute nur für K3 gilt (siehe Artikel 87 Absatz 4 gBZO) gilt, wird sie neu zu den „allgemeinen Bestimmungen“ verlagert werden und damit für alle Kernzonen gültig sein (siehe Artikel 15 BO). Im Übrigen aber übernehmen die allgemeinen Bestimmungen für die Kernzonen das geltende Recht, allerdings mit redaktionellen Anpassungen.

Artikel 12 Zweck

Die Bestimmung entspricht wörtlich Artikel 22 Absatz 1 PBG. Entgegen dem Vorschlag einer Vernehmlassung ist es nicht möglich, die Vorschrift zu ändern. Es erübrigt sich denn auch. Denn nachdem sich die Bestimmung ausdrücklich auf die Zentrumsfunktion eines Ortsteils bezieht, ist klar, dass auch die Besonderheiten dieses Ortsteils möglichst zu erhalten sind.

Artikel 13 Kernzone 1 – 4

Entsprechend dem Nutzungsplan Kernzonen wird die Kernzone unterteilt in die Kernzonen 1, 2, 3 und 4. Bedeutende Bauten werden im Nutzungsplan als solche bezeichnet. Dabei orientiert sich die Bedeutung der Bauten nicht nach wirtschaftlichen, sondern nach städtebaulichen Gesichtspunkten, wie das dem Zweck der Kernzonen entspricht. Eine Baute ist also vor allem dann bedeutend, wenn sie Zentrumsfunktion ausübt und typisch ist für den betroffenen Ortsteil.

Artikel 14 Gestaltung

Entsprechend dem Grundkonzept, das die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen verfolgen, gelten die Gestaltungsvorschriften für sämtliche Kernzonen. Das erlaubt, im Rahmen des Gesamtinteresses dem Einzelfall Rechnung zu tragen.

Bei dieser Konzeption erübrigt es sich, Einzelbestimmungen zu übernehmen, wie sie etwa in Artikel 79 gBZO enthalten sind. Nach dieser Bestimmung dürfen Antennen das Orts- und Quartierbild nicht stören. Diese Vorschrift ist, allgemeiner gefasst, aufgefangen in Artikel 14 Absatz 4 BO, wonach technische An- und Aufbauten das Orts- und Quartierbild nicht stören dürfen.

Wie heute, soll es auch in Zukunft möglich sein, für ein Bauvorhaben in der Kernzone ein Gutachten einzuholen, wenn sich das aufdrängt. Es ist Sache der Baubehörde und nicht der Bauherrschaft, den Gutachter zu bestimmen. Denn dieser muss neutral und sachkundig sein. Selbstverständlich ist dem Bauherr das Mitspracherecht einzuräumen. Ein Gutachten wird zudem nur verlangt, wenn das notwendig ist, um zu prüfen, ob das Bauvorhaben dem Zweck der Kernzone entspreche oder nicht. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu wahren. Die Baukommission hat in der Vergangenheit sehr wenige Gutachten verlangt. Dies vor allem deshalb, weil das Fachgremium Kernzonen Projekte in den Kernzonen beurteilt. Wer die Kosten des Gutachtens zu tragen hat, ergibt sich aus Artikel 115 BO.

Artikel 79 gBZO enthält Bestimmungen für Antennen in der Kernzone 1. Diese Norm wird als Artikel 13 Absatz 4 BO verlagert zu den allgemeinen Bestimmungen für die Kernzonen. Sie

wird insofern ausgeweitet, als sie sich nicht nur auf Antennen, sondern auf alle technischen An- und Aufbauten bezieht.

Artikel 15 Grenzabstände

Gestützt auf die Empfehlung einer Vernehmlassung wird die Vorschrift klarer formuliert. Angesprochen ist hier der Grenzabstand, den eine Baute oder Anlage zu beachten hat am Rande der Kernzone, also dort, wo sie eine andere Zone berührt. Aus Rücksicht auf die „andere Zone“ rechtfertigt es sich, deren Grenz- und Gebäudeabstände auch für die Bauten und Anlagen zu übernehmen, die zwar am Rande, aber doch innerhalb der Kernzone erstellt werden wollen.

Artikel 16 Abbruch

Diese Bestimmung ist neu und gilt für alle Kernzonen. Danach darf ein Abbruch in diesen Zonen nur erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Klar ist, dass der Abbruch eines Gebäudes bewilligungspflichtig ist. Das ergibt sich aus Artikel 105 Absatz 1 BO. In der Kernzone ist diese Bewilligung aber an zusätzliche Bedingungen geknüpft. Entweder muss eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau vorliegen oder die dauernde Freihaltung darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. An sich ist klar, dass die Baukommission das zweite Kriterium im Rahmen der Abbruchbewilligung zu beurteilen hat. Doch dient es der Rechtsklarheit, in Artikel 16 ausdrücklich festzuhalten, dass es Aufgabe der Baukommission ist festzustellen, ob die Freihaltung das Ortsbild beeinträchtigt oder nicht. Dem entsprechenden Antrag der Vernehmlassung ist somit zu folgen.

Artikel 17 Nutzung

Absatz 1 entspricht wörtlich der Zonenvorschrift nach Artikel 22 Absatz 2 PBG. Sie ist unverändert zu übernehmen. Die Absätze 2 und 3 dagegen schränken die Nutzungsmöglichkeit in der Kernzone ein; dies mit dem Zweck, die Zentrumsfunktion der Zone zu fördern. Und was als zentrumsfördernde Funktion zu beurteilen ist, ergibt sich aus Artikel 46 Absatz 2 BO, der analog anzuwenden ist. Danach sind etwa folgende Bauten zentrumsbildend: Läden, Praxen, Ateliers, Restaurants, Hotels, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsbauten und Wohnungen. Zu beachten ist aber auch Artikel 17 Absatz 1 BO, wonach die Betriebe nur mässig störend sein dürfen.

Wie überall kann die Baukommission zu einzelnen Vorschriften und Nutzungsplänen Ausnahmen bewilligen, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 96ff. PBG erfüllt sind (siehe Artikel 103 BO). Damit könnten Härten vermieden werden, ohne die öffentlichen Interessen an der Entwicklung der Kernzone zu gefährden.

Artikel 18 – 20 Erhaltenswerte Bauten

Diese Bestimmungen entsprechen weitgehend dem geltenden Recht (Artikel 71 – 73 gBZO). Sie sind redaktionell überarbeitet. Die Regelung hat sich bewährt und erlaubt, den Besonderheiten der einzelnen Bautypen in der Kernzone Rechnung zu tragen.

Entsprechend der Anregung einer Vernehmlassung verzichtet Artikel 18 Absatz 2 BO darauf, die Baukommission zu ermächtigen, gewisse bauliche Veränderungen anzuordnen und damit eine Nutzungspflicht vorzusehen. Stattdessen begnügt sich die Bestimmung damit, von der Bauherrschaft beantragte Veränderungen zu bewilligen oder nicht zu bewilligen. Das entspricht der Rechtsnatur der Baubewilligung.

Artikel 21 Plätze, Höfe

Die Bestimmung fasst Artikel 73 Absatz 3 und Artikel 74 gBZO zusammen und formuliert sie redaktionell neu.

Entgegen dem Antrag einer Vernehmlassung kann Absatz 2 nicht ersatzlos gestrichen werden. Denn diese Vorschrift trägt wesentlich dazu bei, das Dorfbild im öffentlichen Interesse zu erhalten und zu gestalten. Plätze und Wege, die zum Strassenraum hin geöffnet sind, haben nämlich den gleichen Einfluss auf das Dorfbild wie etwa Fassaden und Dächer.

Ebensowenig kann Absatz 3 ersatzlos gestrichen werden. Denn die Lage und die Anzahl der Parkierungsflächen in Innenhöfen ist in keiner anderen Bestimmung festgehalten. Nicht zu übersehen ist, dass diese Bestimmung zu den allgemeinen Bestimmungen für die Kernzonen gehört, also zu einem Regelungsbereich, der eine besonders sensible Bauzone betrifft.

Artikel 22 Reklamen

In dieser Bestimmung zeigt sich deutlich, dass die Handhabung von „Reklamen“ sowohl unter dem Gesichtspunkt der Baubewilligung als auch unter jenem der Reklamebewilligung nach dem kantonalen Recht verstanden werden muss. Die Grundsätze nach Artikel 22 BO sind hier und dort anzuwenden. Die Baukommission, die die kantonale Reklamebewilligung erteilt, hat Artikel 22 zu beachten, selbst wenn es sich nicht um einen baubewilligungspflichtigen Tatbestand handelt (Bewilligung nach Artikel 7 Absatz 3 BO). Handelt es sich aber um eine Reklame, die nach Artikel 105 Absatz 3 Buchstabe g BO bewilligungspflichtig ist, sind die Grundsätze nach Artikel 22 BO auch für die Baubewilligung massgeblich. Umso richtiger erscheint es, beide Kompetenzen in der Hand der Baukommission zu vereinigen (siehe Bemerkungen zu Artikel 7 BO). Im Übrigen orientiert sich Artikel 22 BO an Artikel 81 gBZO.

Selbstverständlich hat die Baukommission bei der Bewilligung auch die Strassenverkehrs-gesetzgebung als übergeordnetes Recht zu berücksichtigen, soweit sie sich unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit mit Reklamen befasst. Das muss in der BO nicht besonders erwähnt werden.

Die in Absatz 2 festgehaltenen Grundsätze entsprechen den Bestimmungen für Reklamen in den Kernzonen, die heute im „Reglement vom 24. Mai 1994 betreffend Richtlinien über die Zulassung und Gestaltung von Reklamen“ festgehalten sind. Dieses Reglement beabsichtigt der Gemeinderat aufzuheben (siehe Bemerkungen zu Artikel 7).

2. Unterabschnitt: Kernzone 1

Artikel 23 Zweck

Die gBZO versäumte es, den Zweck der Kernzone 1 zu definieren. Das wird hier nachgeholt. Dabei ist klar, dass diese Vorschrift mit Blick auf Artikel 12 anzuwenden ist, der den Zweck für sämtliche Kernzonen definiert und damit den zwingenden Bestimmungen von Artikel 22 PBG entspricht.

Artikel 24 Bauweise

Zwar gilt bereits heute nach Artikel 75 gBZO die „geschlossene Bauweise“ in der Kernzone 1. Artikel 24 BO präzisiert aber die „geschlossene Bauweise“, indem er erklärt, dass hier kein Grenzabstand einzuhalten sei. Auch der privatrechtliche Grenzmeter ist hier nicht einzuhalten (Art. 73 Absatz 3 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; EG/ZGB, RB 9.2111).

Artikel 25 Traufhöhe

Während Artikel 76 gBZO von der Gebäudehöhe spricht, ist hier einzig die Traufhöhe zu regeln. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Traufhöhe und der Dachform nach Artikel 26 BO.

Mit keinem Begriff und keiner Messweise nach IVHB zur Festlegung der Höhe eines Gebäudes kann das Ziel erreicht werden, den Charakter und das Ortsbild in der Kernzone K1 zu erhalten. Darum wird hier auf die Traufhöhe abgestellt.

Entgegen einem Antrag eines Vernehmlassers kann darauf nicht verzichtet werden.

Artikel 26 Dachform

Die Dachform ist ein wesentliches Element, um das Dorfbild, das, wie gesagt, nationale Bedeutung genießt, zu erhalten. Flachdächer auf Hauptbauten in der Kernzone 1 und 2 würden das Dorfbild empfindlich verändern. Untergeordnete Gebäudeteile können dagegen mit Flachdächern bewilligt werden. In der Kernzonen 3 und 4 sind Flachdächer möglich.

Artikel 27 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Bestimmung übernimmt im Wesentlichen Artikel 78 gBZO. Sie ist redaktionell überarbeitet und verdeutlicht. So wird klargestellt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt zwei Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten dürfen.

Auch Absatz 2 dient dem Ortsbildschutz. Dieser gebietet, Dächer möglichst von Dachflächenfenstern freizuhalten. Denn diese stören die Dachlandschaft.

Artikel 28 Schaufenster

Die Bestimmung deckt sich wörtlich mit Artikel 80 gBZO.

3. Unterabschnitt: Kernzone 2

Artikel 29 Zweck

Wie Artikel 23 für die Kernzone 1, soll mit Artikel 29 der Zweck für die Kernzone 2 umschrieben werden. Die Regel entspricht im Wesentlichen Artikel 82 gBZO.

Artikel 30 Ersatzbauten

Absatz 1 dieser Bestimmung entspricht Artikel 84 gBZO. Absatz 2 übernimmt Artikel 70 Absatz 2 gBZO. Er entspricht inhaltlich Artikel 26 BO, sodass bezüglich der Dachform in der Kernzone 2 die gleiche Regelung gilt wie in der Kernzone 1.

Artikel 31 Zusätzliche Neubauten

Die Norm lehnt sich an Artikel 83 gBZO an, verdeutlicht sie aber insofern, als sie sich klarer abgrenzt zu den Ersatzbauten nach Artikel 30 BO. Zudem berücksichtigt sie, dass Artikel 126 PBG die Besitzstandsgarantie enthält und in der BO nicht wiederholt werden muss. Und schliesslich verankert Absatz 3 die heutige Praxis, wonach in der Kernzone 2 bei zusätzlichen Neubauten keine Attikageschosse und Giebeldächer zulässig sind.

Die Regelung über die maximal zulässige Gebäudegrundfläche nach Absatz 1 dient der Rechtssicherheit und damit den Interessen der Bauherrschaft.

Artikel 32 An- und Kleinstbauten

Die IVHB bzw. das RPBG kennt den Begriff der „Nebenbaute“ (Art. 85 gBZO) nicht. Stattdessen sind die Begriffe „An-, Klein- und Kleinstbauten“ zu übernehmen. Inhaltlich lehnt sich die Bestimmung an Artikel 85 gBZO an.

Artikel 33 Abstellflächen

Die Bestimmung entspricht Artikel 82 Absatz 2 gBZO. Aus systematischen Gründen wird sie von Artikel 29 BO, der den Zweck der Kernzone 2 umschreibt, abgetrennt und zu einem eigenen Artikel gestaltet.

4. Unterabschnitt: Kernzone 3

Artikel 34 Zweck

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 86 gBZO. Um die notwendige Flexibilität zu gewinnen, wird der Zweck leicht ausgedehnt, indem die Wendung „vor allem“ eingefügt wird.

Damit dient die Kernzone 3 zwar zur Hauptsache der Erweiterung des Dorfkerns mit gemischten Nutzungen, doch sind damit Nebenzwecke nicht ausgeschlossen.

Artikel 35 Dachform

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 70 Absatz 2 gBZO.

Artikel 36 Quartierrichtplan

Nach Artikel 90 gBZO sind im Kernzonengebiet Bereiche ausgeschieden, die nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts überbaut werden dürfen. Zudem sind Baubewilligungen für wesentliche bauliche Veränderungen nur im Rahmen eines Quartierrichtplans zu erteilen. Der Quartierrichtplan hat sich als behördliches Führungsinstrument in der Vergangenheit bewährt. Er wird im Grundsatz übernommen, aber neu geregelt.

So bestimmt Absatz 2, dass der Quartierrichtplan behördenverbindlich ist. Er kann deshalb der Bauherrschaft nicht als grundeigentümergebundene Planung entgegengehalten werden, wie etwa der Nutzungsplan. Um aber dennoch zu garantieren, dass die strategischen Leitlinien eingehalten werden, die der Gemeinderat mit dem Quartierrichtplan verfolgt, weist Absatz 4 darauf hin, dass der Gemeinderat eine Bausperre verfügen und einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan erlassen kann, wenn ein Baugesuch dem Quartierrichtplan wesentlich widerspricht oder dessen Realisierung verunmöglicht. Mit dieser Klarstellung erfüllt der Quartierrichtplan seine Aufgabe, ohne zu einem vielfältigen Planungswirrwarr und zu Rechtsunsicherheiten beizutragen.

Wer die Kosten für die Erarbeitung des Quartierrichtplans zu übernehmen hat, bestimmt Artikel 116 BO.

5. Unterabschnitt: Kernzone 4

Artikel 37 Zweck

Die Bestimmung deckt sich mit Artikel 91 Absatz 1 gBZO.

Artikel 38 Planung

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 91 Absatz 2 gBZO, ist aber offener formuliert.

Artikel 39 Dachform

Die Bestimmung entspricht inhaltlich Artikel 70 Absatz 2 gBZO. Damit ergibt sich, dass die Dachform in den verschiedenen Kernzonen differenziert behandelt wird. Während Flachdächer in der Kernzone 1 und 2 nur für untergeordnete Gebäudeteile bewilligt werden können, sind sie in der Kernzone 3 und 4 zulässig, wenn sie das Gesamtbild nicht stören.

Artikel 40 Ausnützung

Eine Vernehmlassung kritisiert, Absatz 1, der zwei bis drei Vollgeschosse erlaubt, sei zu ungenau. Zu beachten ist aber, dass die Kernzone 4 nach Artikel 38 Absatz 2 BO nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplans überbaut werden kann. Und ein solcher Plan besteht bereits auch für die letzte nicht überbaute Fläche in dieser Zone (Hofstatt). Dort sind die Anzahl der Geschosse und die Ausnützung klar definiert. Eine Verdeutlichung der Grundbestimmung drängt sich somit nicht auf.

2. Abschnitt: **Wohnzonen**

Artikel 41 Wohnzone

Was den Zweck und die Nutzungsmöglichkeit dieser Zone betrifft, übernimmt diese Bestimmung Artikel 23 PBG, der zwingendes Recht darstellt.

Artikel 42 Wohnzone Eggberge

Hier sind ausschliesslich Wohnbauten gestattet, während nach Artikel 23 Absatz 2 PBG hier neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe zulässig sind. Es entspricht dem besonderen Bedürfnis der Wohnzone Eggberge, hier ausschliesslich Wohnnutzungen zu erlauben. Damit weicht die BO vom Zonenkatalog nach Artikel 21 PBG ab. Der Gemeinderat wird deshalb bei der Genehmigung des Nutzungsplans den Regierungsrat ersuchen, die Wohnzone Eggberge als besondere Zone anzuerkennen (Artikel 21 Absatz 4 PBG).

Artikel 43 Wohnzone im Landschaftsgebiet

Dieser Artikel lehnt sich an Artikel 64 Absatz 2 gBZO an. Doch präzisiert er den ungenauen Begriff „bestehende Ausnützung“, indem er den Bestand der bestehenden Bauten gewährleistet und Ersatzbauten im gleichen Umfang ermöglicht. Daneben bleibt die Besitzstandsgarantie nach Artikel 126 PBG bestehen, die neben dem bestehenden Bestand auch eine zeitgemässe Erneuerung ermöglicht, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Wie die Wohnzone Eggberge, weicht auch die Wohnzone im Landschaftsgebiet von der Zonenvorschrift ab, die Artikel 23 PBG für Wohnzonen vorsieht. Hier wie dort wird der Gemeinderat also im Genehmigungsverfahren dem Regierungsrat gestützt auf Artikel 21 Absatz 4 PBG beantragen, die Wohnzone im Landschaftsgebiet anzuerkennen. Das besondere Bedürfnis ist offenkundig gegeben. Denn die Wohnzone im Landschaftsgebiet entstammt raumplanerisch der Landwirtschaftszone. Sie will aber sicherstellen, dass die betroffenen Grundeigentümer (Krebsried, Fuchsacher, Seedorferstrasse und Schachengasse) in ihren Eigentumsrechten nicht unverhältnismässig geschmälert werden. Andererseits will die Bestimmung aber verhindern, dass in dieser Wohnzone sich eine eigentliche Wohnbautätigkeit entwickelt.

3. Abschnitt: **Wohn- und Gewerbebezonen**

Artikel 44 Wohn- und Gewerbebezonen

Wiederum übernimmt die BO den Zweck und die Nutzungsart aus Artikel 24 PBG. Die Einschränkung in Absatz 4 vermag sich ausdrücklich auf Artikel 24 PBG zu stützen.

Artikel 45 Wohn- und Gewerbezone Eggberge

Die Erfahrung lehrt, dass auf den Eggbergen eine gewerbliche Entwicklung möglich sein muss, jedoch eingegrenzt auf Betriebe, die dem Tourismus oder öffentlichen Zwecken dienen. Demgegenüber erlaubt Artikel 24 PBG in der Wohn- und Gewerbezone alle Betriebe, die nur mässig stören. Die Wohn- und Gewerbezone Eggberge enthält damit eine Einschränkung gegenüber der Zonenvorschrift des kantonalen Rechts. Allerdings erlaubt Artikel 24 PBG der Gemeinde, mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen oder zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund scheint die Wohn- und Gewerbezone Eggberge sich in das kantonale Recht einzufügen. Dennoch wird der Gemeinderat bei der Genehmigung der BO dem Regierungsrat die Frage stellen, ob für diese Zone eine Anerkennung nach Artikel 21 Absatz 4 PBG erforderlich sei oder nicht. Und wenn ja, ist das Bedürfnis offensichtlich ausgewiesen, denn eine gewerbliche Entwicklung auf den Eggbergen soll zwar möglich sein, aber nicht in jede beliebige Richtung, sondern ausgeprägt auf den Tourismus und auf öffentliche Zwecke.

4. Abschnitt: **Bahnhofzone**

Artikel 46 Bahnhofzone

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 7. April 2011 hat die gBZO mit Artikel 93a „Bahnhofzone“ ergänzt und der Regierungsrat hat diese Bestimmung genehmigt. Die noch junge Bestimmung wird deshalb praktisch unverändert übernommen. Nur geringfügige Abweichungen sind vorgesehen. So soll in Absatz 1 auch die Erschliessung des Bahnhofs (selbstredend) zulässig sein. Auch Parkhäuser sind möglich. Absatz 4 enthält klare Masse für die Fassadenhöhe und den Grenzabstand. Und die bisherige Regelung in Artikel 93a Absatz 3 findet sich neu in der Tabelle im Anhang zur BO.

Der bisherige Artikel 93a Absatz 6 enthält zahlreiche Möglichkeiten, die im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans Abweichungen von der Normalbauordnung ermöglichen. Die Aufzählung ist einerseits lückenhaft, andererseits systemwidrig. Denn es entspricht dem Wesen eines Quartiergestaltungsplans, die Abweichungen von der Normalbauordnung in den Sondervorschriften zum Quartiergestaltungsplan festzuschreiben. Damit kann dem Einzelfall Rechnung getragen werden (siehe Artikel 53 PBG).

Absatz 6 verbrieft für die bestehenden Wohnbauten, die wegen der Bestimmungen zur Bahnhofzone rechtswidrig geworden sind, eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Diese geht über Artikel 126 PBG hinaus, erlaubt sie doch, derartige Wohnbauten nicht nur zeitgemäss zu erneuern, sondern auch angemessen zu erweitern. Damit handelt es sich um eine eigene Zonenbestimmung, die sich von der kantonalen Besitzstandsgarantie unterscheidet.

Nachdem die Entwicklung des Bahnhofgebiets ungewiss ist und keine Erfahrungen dazu bestehen, bemüht sich Artikel 46, die Bauvorschriften möglichst offen zu gestalten und dennoch das Ziel der geordneten Entwicklung des Bahnhofgebiets nicht zu gefährden.

Bei der Bahnhofzone handelt es sich um eine Zone, die den Zonenkatalog nach Artikel 21 PBG sprengt. Der Gemeinderat wird deshalb, wie bei bereits erwähnten Zonen, dem Regierungsrat beantragen, die Bahnhofzone als weitere Zone anzuerkennen. Das Bedürfnis dazu ist offensichtlich gegeben. Denn bei der Neugestaltung des Bahnhofgebiets handelt es sich um ein kantonales und kommunales Projekt und damit um ein gemeinsames Bedürfnis. Die Bahnhofzone schafft für Investoren interessante Rahmenbedingungen. Der Bau der notwendigen Verkehrsanlagen wird möglich.

5. Abschnitt: **Gewerbezone**

Artikel 47 Gewerbebezonen

Auch hier übernimmt die BO die zwingende Zonenvorschrift und die Nutzungsordnung nach Artikel 25 PBG. Die Befugnis des Gemeinderats, mit Quartierplänen oder Quartiergestaltungsplänen bestimmte Betriebsarten auszuschliessen, findet ihre Rechtsgrundlage ebenfalls in Artikel 25 PBG.

6. Abschnitt **Industriezonen**

Artikel 48 Industriezone 1

Die Bestimmung deckt sich mit Artikel 26 PBG.

Artikel 49 Industriezone 2

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 94b gBZO. Der hier aufgeführte Negativkatalog ist zulässig, nachdem Artikel 26 PBG die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen oder zu begrenzen.

Besonderes Merkmal der Industriezone 2 ist es, dass hier „Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung“ zulässig sind. Richtig ist, dass diese Wendung eher unbestimmt ist. Dennoch ist sie nötig. Mit der Eröffnung des Gotthard-Basistunnels soll nämlich das Gebiet um den Bahnhof Altdorf, der zum Kantonsbahnhof werden wird, als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs dienen. Zudem hat der Kanton Uri dieses Gebiet zum „Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden“ erklärt. Damit kommt dieser Zone eine wichtige wirtschaftliche Funktion zu. Um die Grundidee des Entwicklungsschwerpunkts zu verwirklichen, sollen hier zukunftsgerichtete Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen entstehen. Hingegen müssen schlecht genutzte Abstell- und Lagerflächen untersagt werden. Genau dieser Zielsetzung dient es, wenn Absatz 1 erklärt, die Industriezone 2 sei Dienstleistungsbetrieben mit hoher Wertschöpfung vorbehalten.

Eine Vernehmlassung beantragt, Absatz 1 Buchstabe e zweites Alinea zu streichen, wonach Einrichtungen untersagt sind, die an hundert Tagen pro Jahr mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erzeugen. Dem ist nicht zu entsprechen, denn mit dieser Bestimmung will die BO verhindern, dass in der Industriezone 2 grössere Einkaufs- und Freizeitzentren gebaut werden. Stattdessen soll sich das Gebiet, wie erwähnt, zum Entwicklungsschwerpunkt entfalten, der namentlich Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung beherbergt. Einkaufs- und Freizeitzentren dagegen sollen sich in der Gewerbezone oder in der Industriezone 1 ansiedeln.

7. Abschnitt: **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Artikel 50 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 28 PBG.

8. Abschnitt: **Freihaltezone**

Artikel 51 Freihaltezone

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 30 PBG. Sie ergänzt ihn mit einem Absatz 3, wonach wichtige Landschaftselemente ... zu erhalten sind. Das entspricht Artikel 109 Absatz 2 gBZO, der sich bewährt hat. Hingegen verzichtet die Ergänzung darauf, die traditionelle Nutzung besonders zu gewährleisten. Hiefür genügt die Bestimmung über den Orts- und Landschaftsschutz sowie über den Schutz einzelner Naturobjekte.

Entgegen einem Vernehmlassungsantrag erübrigt es sich, die Bestimmung zu verdeutlichen. Die Freihaltezone dient dem öffentlichen Interesse und nicht dem Wunsch, private Umgebungsgestaltung möglichst optimal zuzulassen. Das ergibt sich bereits aus dem Zweck der Freihaltezone, die nicht dem Wohnen dient, sondern dazu, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und Gliederungsfunktion im Siedlungsgebiet wahrzunehmen. Diese Aufgabe kann sie nur übernehmen, wenn strenge Regeln für die Bautätigkeit in dieser Zone vorgesehen sind.

9. Abschnitt: **Verkehrsflächen**

Artikel 52 Verkehrsflächen

Artikel 21 PBG reiht die Verkehrsflächen neu zu den Bauzonen. Sie sind dort auszuscheiden und im Nutzungsplan zu kennzeichnen. Artikel 32 PBG beschreibt, was zu den Verkehrsflächen gehört und dessen Absatz 2 bestimmt zudem, dass solche Verkehrsflächen für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar sind. Artikel 52 BO übernimmt diese Vorschrift wörtlich. Zu erinnern ist aber, dass es falsch wäre, aus Artikel 52 Absatz 2 BO zu schliessen, sämtliche Verkehrsflächen, die nicht in Absatz 1 dieser Bestimmung aufgeführt sind, könnten als anrechenbare Grundstücksfläche gelten. Denn Artikel 89 Absatz 2 BO

nennt gewisse Erschliessungsanlagen, die bei der Berechnung der AZ nicht als anrechenbare Grundstücksfläche zu betrachten sind.

Vertragliche Bauverpflichtung

Es entspricht der Praxis des Gemeinderats Altdorf, bei Neueinzonungen jeweils Verträge abzuschliessen, die die Grundeigentümerschaft verpflichtet, das neu eingezonte Bauland innert bestimmter Frist zu überbauen. Obwohl die BO diese Verpflichtung entgegen der MBO nicht aufnimmt, gilt sie trotzdem. Denn nach Artikel 20 PBG kann der Gemeinderat die Zuweisung von Land zur Bauzone von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen. Damit gilt das übergeordnete Recht und das gemeindliche Recht muss das hier nicht wiederholen.

3. Kapitel: **Nichtbauzonen**

Artikel 53 Nichtbauzonen

Diese Bestimmung listet die Nichtbauzonen auf, die nach der BO bestehen. Es sind dies: die Landwirtschaftszone (Artikel 54 BO), die Reservezone (Artikel 55 BO) und die Gewässerraumzone (Artikel 56 BO). Artikel 53 dient damit der Übersichtlichkeit.

Artikel 54 Landwirtschaftszone

Das Bundesrecht bestimmt den Zweck und die Nutzungsmöglichkeiten der Landwirtschaftszone. Artikel 54 BO verweist darauf.

Artikel 55 Reservezone

Die Reservezone ersetzt das heutige „übrige Gemeindegebiet“, wie es in Artikel 111 ff. gBZO vorgesehen ist. Der missverständliche Begriff „Reservezone“ bezeichnet jedoch nicht Baulandreserven. Das PBG ersetzt das übrige Gemeindegebiet durch die Reservezone. Inhaltlich entspricht Artikel 55 BO dem Artikel 34 PBG.

Artikel 57 Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone nach Artikel 57 BO umfasst die eigenständige Gewässerraumzone (Anwendungsfall: Kreisel Wysshus für die Stille Reuss) und die überlagernde Gewässerraumzone, die eine Grundnutzung überlagert. Hier und dort, also für die selbstständige und für die überlagernde Gewässerraumzone, gelten die Bestimmungen des Bundesrechts und des RPBG. Der wesentliche Unterschied zwischen der selbstständigen und der überlagernden Gewässerraumzone besteht darin, dass die Gewässerraumzone, die die Bauzone überlagert, für die Ausnützung der Parzelle anrechenbar ist (Artikel 4 Absatz 3 RPBG), während das für die selbstständige Gewässerraumzone nicht zutrifft.

4. Kapitel: **weitere Zonen**

Artikel 57 Arten

Nach Artikel 21 Absatz 3 PBG können die Grundnutzungszonen durch weitere Zonen ergänzt oder überlagert werden. Die BO entscheidet sich dafür, dass solche Zonen nicht als eigenständige Zonen gestaltet, sondern nur als überlagernde möglich sind. Eine Ausnahme betrifft die Gewässerraumzone, die auch als eigenständige Zone vorkommt. Daneben kann die Gewässerraumzone auch andere Zonen überlagern. In diesem Fall handelt es sich um eine Schutzzone nach Artikel 57 BO.

1. Abschnitt: **Schutzzonen**

Artikel 58 Grundsatz

Die zulässigen Schutzzonen und deren Bedeutung ergeben sich aus Artikel 35 PBG. Artikel 58 BO übernimmt diese Bestimmung. Die einzelnen Schutzgebiete sind im Zonenplan auszuscheiden. Zulässig ist das gestützt auf Artikel 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (KNHG; RB 10.5101). Danach können Schutzmassnahmen für ein Gebiet Bestandteil eines Zonenplans sein.

Unabhängig davon sind die nationalen und regionalen Natur- und Landschaftsschutzzonen im Zonenplan zur Information aufzuführen.

Artikel 59 lokale Naturschutzzone

Diese Bestimmung deckt sich inhaltlich im Wesentlichen mit Artikel 114 gBZO. Das Adjektiv „lokal“ entstammt Artikel 10 KNHG und belegt, dass hierfür die Gemeinde zuständig ist. Inhaltlich lockert die BO den strengen Artikel 114 gBZO insofern, als unter gewissen Voraussetzungen auch Neubauten und notwendige Infrastrukturanlagen zulässig sind, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

Die im KNHG geforderten Schutzmassnahmen ergeben sich aus dieser Bestimmung der BO, die entsprechend dem Schutzziel die Bautätigkeit und die Bewirtschaftung der lokalen Naturschutzzone eingrenzt.

Artikel 60 Lokale Landschaftsschutzzone

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 114a gBZO. Anders als heute kann es sich dabei aber um überlagernde oder um selbstständige Zonen handeln (siehe Artikel 21 Absatz 3 PBG).

Wie bei der lokalen Naturschutzzone nach Artikel 59 BO, handelt es sich bei der lokalen Landschaftsschutzzone um Gebiete, die nach Artikel 11 KNHG im Rahmen des Nutzungsplans unter Schutz gestellt werden dürfen.

Artikel 60 Absatz 1 letzter Satz BO bringt zum Ausdruck, dass in der lokalen Landschaftsschutzzone sämtliche Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen selbst dann nur

mit Zustimmung der Baukommission gestattet sind, wenn sie keine baubewilligungspflichtige Massnahme im Sinne von Artikel 105 BO darstellen. Das dient dem besonderen Schutz der lokalen Landschaftsschutzzone.

Wenn Absatz 2 das „schutzwürdige Landschaftsbild“ anspricht, so meint es damit den Schutz des Gebiets im Rahmen von Artikel 60 Absatz 1 BO. Sind diese Elemente betroffen, greift Absatz 2.

Und Absatz 4 will sicherstellen, dass alle Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, bewilligungspflichtig sind, selbst wenn sie nicht der ordentlichen Baubewilligungspflicht unterstünden. Dabei geht es nicht bloss um Bauten und Anlagen, sondern auch um Bepflanzungen, Terrainveränderungen und dergleichen.

Artikel 61 Bäume

Artikel 53 gBZO wird mit seinem wesentlichen Inhalt in die BO-überführt. Hingegen begnügt sich die BO damit, den grundsätzlichen Schutz und die Förderung zu verankern, während Einzelheiten dem Gemeinderat übertragen werden, die in einem Reglement mit Schutzplan zu regeln sind (heute im Reglement vom 20. Oktober 2003 über den Baumschutz in der Gemeinde Altdorf; ARB 40.14).

Die Gemeindeversammlung Altdorf hat am 21. November 2002 eine Teilzonenplanrevision gutgeheissen, die den „Plan Schutzobjekte Bäume“ beinhaltet. Der Plan war vom 13. September 2002 bis am 13. Oktober 2002 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsrat hat den Schutzplan für Bäume am 8. Juli 2003 genehmigt. Dieser Plan bezeichnet die betroffenen Baumschutzgebiete, sodass es sich um eine Massnahme handelt, die im Rahmen der Nutzungsplanung getroffen werden kann. Änderungen sind somit nach Artikel 11 KNHG, also auf dem Weg des Nutzungsplans vorzunehmen.

Artikel 62 Gassen und Mauern

Im Grundsatz übernimmt diese Bestimmung Artikel 55 gBZO. Hingegen wählt sie die gleiche Systematik wie bei den Bäumen (Artikel 61 BO), d.h. die BO nennt den Grundsatz, während der Gemeinderat beauftragt wird, die geschützten Natursteinmauern in einem Reglement mit Schutzplan zu erlassen (heute im Reglement vom 6. Dezember 2010 über den Schutz historischer Natursteinmauern in der Gemeinde Altdorf; ARB 40.13).

Wie für die Bäume hat die Gemeindeversammlung Altdorf auch für die Mauern am 21. November 2002 eine Teilzonenplanrevision gutgeheissen, die den „Plan Schutzobjekte Mauern“ beinhaltet. Der Plan war ebenfalls vom 13. September 2002 bis am 13. Oktober 2002 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsrat hat den Schutzplan für Mauern am 8. Juli 2003 genehmigt. Auch hier ist darum auf Artikel 11 KNHG zu verweisen, was das Verfahren betrifft.

Selbstverständlich kann der Gemeinderat nur jene Massnahmen treffen, die lokale Schutzgebiete betreffen. Das Mauersystem von Altdorf geniesst aber zum Teil regionalen Charakter. Hiefür ist der Regierungsrat zuständig. Absatz 4 erinnert an diese Zuständigkeitsordnung.

2. Abschnitt: **Zone für Wintersport**

Artikel 63 Zone für Wintersport

Die gBZO kennt mit Artikel 117 die „Zone für Skipisten“. Neu heisst sie nach Artikel 36 PBG „Zone für Wintersport“. Artikel 63 BO übernimmt das PBG im Grundsatz, ergänzt es aber, wie das nach Artikel 36 Absatz 3 PBG ausdrücklich zulässig ist. Die Zone für Wintersport ist somit derart gestaltet, dass sie die Skisportaktivitäten in allen Facetten in der Gemeinde Altdorf ermöglicht.

Artikel 64 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 39 PBG. Sie orientiert sich zudem an Artikel 119 ff. gBZO, vereinfacht aber diese Vorschriften deutlich. Das ist möglich, weil Artikel 52 ff. PBG ausführliche Bestimmungen über Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne enthält, namentlich über das Verfahren.

Beibehalten ist Artikel 122 gBZO, der bestimmt, welche Fläche erforderlich ist, um einen Quartierplan bzw. einen Quartiergestaltungsplan erlassen zu können (Artikel 64 Absatz 3 und 4 BO).

Artikel 64 Absatz 5 BO übernimmt Artikel 126 gBZO. Danach wird die Ausnützungsziffer für das ganze Quartiergestaltungsplangebiet berechnet, sofern der Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt. Damit wird es möglich, im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans eine optimale Nutzung des Gebiets zu erreichen und trotzdem dem Orts- und Landschaftsbild sowie der guten architektonischen Gestaltung Rechnung zu tragen.

Artikel 65 Gefahrenzone

Artikel 40 PBG umschreibt abschliessend den Begriff der Gefahrenzone und die Art der zulässigen Nutzung. Diese Bestimmung wird wörtlich übernommen.

Nach Artikel 40 Absatz 6 PBG ist die Bestimmung über die Gefahrenzone sinngemäss anzuwenden, wo kantonale Gefahrenkarten fehlen. Es erübrigt sich, für Altdorf diese Vorschrift zu übernehmen, nachdem für das ganze Gemeindegebiet Gefahrenkarten bestehen.

Nach Absatz 4 sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden, wenn sie ein Bauvorhaben in der Gefahrenzone gelb verwirklichen wollen. Angesprochen ist damit die Baukommission, die spätestens mit der Baubewilligung die Bauherrschaft über die Gefahrensituation orientiert. Oft erfolgt diese Orientierung bereits früher. Das entspricht der Praxis.

Quellwasserschutzzone

Nach Artikel 116 gBZO gelten für bestimmte Quellwasserschutzzone die separaten Schutzzonepläne mit Schutzreglementen, die der Regierungsrat erlassen hat. Dieser Hinweis erübrigt sich in der BO. Denn die Schutzzonepläne und das Schutzreglement des Regierungsrats gründen im eidgenössischen Gewässerschutzrecht bzw. in Artikel 13 ff. des kanto-

nenal Umweltgesetzes (KUG; RB 40.7011), sodass sich erübrigt, in der BO darauf zu verweisen. Gleiches gilt für das Grundwasserschutzareal in der Zwyermatte. Hier und dort gilt das eidgenössische bzw. kantonale Recht, das in der BO nicht wiederholt werden soll.

5. Abschnitt: **Gewässerraumzone**

Artikel 66 Gewässerraumzone

Das Bundesrecht regelt die Gewässerraumzone abschliessend. Es bestimmt das Ausmass des Gewässerraums sowie die bauliche Nutzung und die Bewirtschaftung. Artikel 3 RPGB verweist darauf. Zudem sei auf die Bemerkungen zu Artikel 57. verwiesen.

5. Kapitel: **Lärm**

Artikel 67 Lärmschutzvorbehalt

Der Nutzungsplan bezeichnet schon heute Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt. Es fehlen jedoch die entsprechenden Vorschriften dazu. Artikel 67 BO füllt diese Lücke. Absatz 1 umschreibt die Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt. Es handelt sich um Flächen, die bereits lärmvorbelastet sind im Sinne des Umweltschutzrechts. Deshalb ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie die Planungswerte bzw. bei Umbauten die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Diese Regelung ergibt sich aus dem eidgenössischen Umweltschutzrecht. Es dient aber der Rechtsklarheit, die Bauwilligen in der BO darauf hinzuweisen.

Artikel 68 Empfindlichkeitsstufen (ES)

Nach Artikel 44 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) sorgen die Kantone dafür, dass die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen in den Baureglementen oder Nutzungsplänen der Gemeinde zugeordnet werden. Welche Empfindlichkeitsstufe der einzelnen Nutzungszone zuzuordnen ist, ergibt sich aus Artikel 43 LSV.

Dementsprechend werden die Empfindlichkeitsstufen den einzelnen Zonen in der Tabelle in Anhang 1 zur BO zugeordnet.

4. Titel: **WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND ERSCHLIESSUNG**

1. Kapitel: **Hinweis auf das kantonale Recht**

Artikel 69 Hinweis auf das PBG

Wie eingangs erwähnt, übernimmt das PBG viele Rechtsgebiete, die heute in den gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen geregelt sind. Bezüglich der weiteren Planungsinstrumente und der Erschliessung handelt es sich: um die Sondernutzungspläne, um die vorsorglichen

planerischen Massnahmen (Planungszone und Bausperre), um die Erschliessungsvorschriften und deren Finanzierung. Das entlastet die BO. Sie kann darauf verzichten, diese Bereiche selbstständig zu ordnen. Stattdessen genügt der Verweis auf das PBG.

2. Kapitel: **Ergänzende Vorschriften zum Erlass von Quartiergestaltungsplänen**

Artikel 70 Modell

Die Bestimmung deckt sich wörtlich mit Artikel 121 Absatz 1 gBZO.

Artikel 71 Besondere Anforderungen

Nach Artikel 52 Absatz 2 PBG bezweckt der Quartiergestaltungsplan „eine besonders gute Gesamtüberbauung“. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt Artikel 53 PBG, von den ordentlichen Bauvorschriften abzuweichen. Um klarzustellen, um welche „besonderen Anforderungen“ es sich dabei handelt, listet Artikel 71 BO die entsprechenden Kriterien auf. Er orientiert sich dabei an Artikel 127 gBZO. Allerdings ist dieser Katalog nicht abschliessend, was sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt.

5. Titel: **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Kapitel: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 72 Hinweis auf das PBG

Das PBG enthält zahlreiche Bestimmungen des materiellen öffentlichen Baurechts (Artikel 78 ff. PBG). Es sind dies Bestimmungen über: die Baureife, die Sicherheit und Gesundheit, Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Anforderungen an den Energieverbrauch, die Verkehrssicherheit, Spielplätze, Abstellplätze, zerstörte Bauten und Anlagen und Baugruben, Schutz vor Naturgefahren, Immissionsschutz, Erst- und Zweitwohnungsanteil, Duldung öffentlicher Einrichtungen. Diese Bestimmungen sind zwingender Natur, soweit sich aus dem PBG nichts anderes ergibt. Die BO hat sich danach zu richten. Es genügt, wenn die BO darauf hinweist.

2. Kapitel: **Ergänzende Bauvorschriften der Gemeinde**

1. Abschnitt: **Verweise**

Artikel 73 Grenz- und Gebäudeabstand

Artikel 95 Absatz 4 PBG verpflichtet den Regierungsrat, nähere Bestimmungen zu den Grenz- und Gebäudeabständen in einem Reglement zu erlassen. Er hat das getan mit Artikel 6 – 19 RPBG. Um die Eigenständigkeit der Gemeinden trotzdem zu wahren, hat sich der Regierungsrat dabei des Systems bedient, dass er zwar die Grenz- und Gebäudeabstände

normierte, dass er aber jeweils der gemeindlichen Bauordnung erlaubt, davon abzuweichen. Anders gesagt gelten die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem RPBG nur, aber immerhin, sofern die Gemeinde nichts Abweichendes bestimmt.

Die BO folgt diesem System. So erklärt Artikel 73 BO, dass sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem RPBG richten, soweit sie nicht in der Tabelle im Anhang geändert sind.

Die in der Tabelle enthaltenen Grenzabstände entsprechen im Wesentlichen dem geltenden Recht, das sich bewährt hat. Namentlich lehrt die Praxis, dass die Abstände von 5 bzw. 6 m in der Wohnzone W2 und W3 sich gut bewährt haben. Die ortsübliche Bauweise im Dorfkern ist nach wie vor gegeben. Dort kennt die BO keine Grenzabstände (Kernzone 1 und 2) oder reduzierte Abstände von 3,5 m (Kernzone 3). Nach wie vor ist es möglich, dass die Baukommission einen verkürzten Grenzabstand bewilligt. Nach Artikel 13 RPBG kann der Grenzabstand auf schriftlichen Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (private Vereinbarung Näherbaurecht) und mit Zustimmung der Baubehörde herabgesetzt oder aufgehoben werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden. Der Unterschied zur Ausnahmewilligung nach Artikel 96 PBG bzw. 103 BO besteht darin, dass kein eigentlicher Ausnahmegrund, d.h. kein „wichtiger Grund“ den verkürzten Grenzabstand rechtfertigen muss. Hingegen sind hier – wie bei der Ausnahmewilligung – die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen gegen den nachgesuchten verkürzten Grenzabstand abzuwägen, wie das Artikel 13 RPBG ausdrücklich verlangt.

Artikel 74 Abstandsvorschriften

Die Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, gegenüber dem Wald und gegenüber dem Seeufer sind in Artikel 91 – 94 PBG zwingend vorgeschrieben. Artikel 74 BO kann sich deshalb mit dem blossen Verweis darauf begnügen.

Artikel 75 Baubegriffe und Messweisen

Wie eingangs erwähnt, hat der Regierungsrat für den Kanton Uri den Beitritt zur IVHB erklärt. Für die Nutzungsziffer hat er einen Vorbehalt angebracht. Mit diesem Vorbehalt ist die IVHB somit für den Kanton und die Gemeinden verbindlich.

Die IVHB definiert Begriffe und Messweisen und bestimmt die zulässigen Masse. Betroffen sind folgende Begriffe: massgebendes Terrain, Gebäude, Kleinbaute, Kleinstbaute, Anbaute, unterirdische Baute, Unterniveaubaute, Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, Geschosshöhe, Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinie und Baubereich (siehe Anhang zum RPBG). Alle diese Begriffe sind für die Gemeinde verbindlich. Selbstverständlich gelten sie nur, sofern die Gemeinde diese nutzt. Zahlreiche gemeindliche Bau- und Zonenordnungen verwenden nicht sämtliche Begriffe, die in der IVHB definiert sind. Verwendet eine BZO aber Begriffe der IVHB, hat sie sich nach diesen zu orientieren. Das entlastet die BO deutlich, wird sie doch der Pflicht enthoben, die einzelnen Begriffe selbstständig zu definieren.

Neben den eigentlichen Begriffsdefinitionen spricht die IVHB oft „das zulässige Mass“ an, das im kantonalen Recht näher zu bestimmen ist. Beispiel: Nach Ziffer 2.5 IVHB sind Unter-niveaubauten „Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen“. Der Regierungsrat hat für diese Fälle im RPBG jeweils das „zulässige Mass“ beschrieben, „soweit die Bauordnung der Gemeinde nichts anderes bestimmt“. Die Bauordnungen der Gemeinden können also davon abweichen. Die BO verzichtet weitgehend darauf, eigene Masse zu bestimmen, sodass das zulässige Mass sich nach dem RPBG bzw. nach dessen Anhang richtet. Das rechtfertigt sich, sind doch die Masse im RPBG zusammen mit den Gemeinden, namentlich auch mit der Gemeinde Altdorf, beraten und beschlossen worden. Sie sind praxistauglich und dienen der Vereinheitlichung des kantonalen Baurechts. Anders gesagt gelten die Begriffe und die Masse des RPBG für die BO, soweit diese nicht ausnahmsweise etwas anderes vorsieht.

Artikel 76 Stand der Technik

Gelegentlich verweist das PBG auf den Stand der Technik, etwa in Artikel 79, wo es erklärt, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu unterhalten seien, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Für diesen Fall verweist Artikel 75 BO auf die entsprechenden Richtlinien der Fachverbände.

2. Abschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 77 Gebäudelänge, Fassadenhöhe und Geschosszahl

Die BO verzichtet auf den Begriff der Gesamthöhe. Die Höhe der Bauten wird mit trauf- und giebelseitiger Fassadenhöhe und mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse genügend definiert. Die zulässige Fassadenhöhe und die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergeben sich aus der Tabelle in Anhang 1 zur BO.

Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgelegt. Die mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus Lage und Form des Grundstücks. Die freie Gestaltung einer Überbauung wird damit weniger eingeschränkt.

Artikel 78 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Nachbarn durch die Länge eines Gebäudes weniger beeinträchtigt werden als durch dessen Höhe. Artikel 78 Absatz 1 BO sieht darum vor, keinen Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Das ist zulässig, denn nach Artikel 7 Absatz 3 RPBG kann die Bauordnung den Mehrlängenzuschlag verkürzen oder aufheben.

Der Mehrhöhenzuschlag richtet sich nach Artikel 8 RPBG. Das bedeutet, dass die normale Bauhöhe mit einer Ausnahmegewilligung erhöht werden kann und dass dabei ein verhältnismässiger Mehrhöhenzuschlag zu verfügen ist.

Artikel 79 Attikageschoss

Heute definiert Artikel 43 gBZO den Begriff des Attikageschosses. Was ein Attikageschoss ist, ergibt sich aber zwingend aus Ziffer 6.4 des Anhangs zum RPBG. Die BO kann darum auf die Definition des Begriffs verzichten.

Nach Ziffer 6.4 Absatz 2 Anhang RPBG kann die Gemeinde die Ausgestaltung von Attikageschossen abweichend von der Regelung im RPBG definieren. Artikel 40 gBZO definiert die maximale Höhe eines Attikageschosses. In der BO wird die Höhe neu als Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss in der Zonentabelle im Anhang geregelt. Um den heutigen Anforderungen an zeitgemässe Konstruktionen (Wärme und Schalldämmung) gerecht zu werden, sind die Masse entsprechend angepasst worden.

Artikel 79 BO ermöglicht eine freiere Gestaltung der Attikageschosse als das geltende Recht. Neu wird nicht mehr vorgeschrieben, auf wie vielen Seiten das Attikageschoss gegenüber der Hauptfassade zurückspringen muss. Allerdings wird eine Erhöhung des Grenzabstandes verlangt, wenn das Attikageschoss bestimmte Masse überschreitet. Die maximal mögliche Fläche eines Attikageschosses wird neu durch eine Verhältniszahl zur darunterliegenden Geschossfläche beschränkt. Sie bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen, wie sie aufgrund der gBZO möglich war.

Dass für Attikageschosse nur Flachdächer gestattet sind, entspricht dem geltenden Recht, das sich bewährt hat. Die Regelung wird deshalb in der BO übernommen.

Artikel 80 Vorspringende Gebäudeteile

Ziffer 3.4 des Anhangs zum RPBG definiert den vorspringenden Gebäudeteil und bestimmt die zulässigen Masse. Daran ändert Artikel 80 BO nichts. Ergänzend hält er jedoch fest, dass derartige vorspringende Gebäudeteile eine lichte Durchgangshöhe von 4,5 m einhalten müssen, wenn sie über Strassen und Plätze ragen. Bei Trottoirs ist die Durchgangshöhe von 2,7 m einzuhalten. Das entspricht Artikel 32 gBZO.

Für diese Gebäudeteile ist beim jeweiligen Strassenhoheitsträger eine Ausnahmegewilligung einzuholen (Art. 92 Abs. 2 PBG).

Artikel 81 Dachaufbauten

Die Bestimmung entspricht Artikel 41 Absatz 2 gBZO. Doch verwendet sie statt des Begriffs der Fassadenlänge jenen der „Gebäuelänge“, der in der IVHB (Ziffer 4.1 des Anhangs zum RPBG) definiert ist.

Verschiedene Vernehmlassungen beantragen, die Länge der Dachaufbauten auf zwei Drittel oder die Hälfte zu erhöhen. Die BO entspricht dem teilweise, indem sie die heute geltende Länge von einem Drittel auf zwei Fünftel erhöht. Eine grössere Erhöhung führte zu einem empfindlichen Eingriff in die Dachform. Ein Satteldach soll als solches erkennbar bleiben.

Artikel 82 Minimale Baumasse und Einrichtungen

Die Bestimmung übernimmt Artikel 52 gBZO, allerdings redaktionell angepasst und verdeutlicht. Ergänzend verpflichtet Absatz 6 die Baukommission, bei Um- und Ausbauten die

minimalen Baumasse im Einzelfall festzulegen. Das entspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Einige Vernehmlassungen beantragen, diese Bestimmung ersatzlos zu streichen bzw. die Bodenfläche für Arbeitsräume zu verkleinern. Dem ist zu entgegenen, dass die Vorschrift vor allem im Mietwohnungsbau bedeutsam ist. Denn es darf nicht sein, dass bestimmte Flächen aus Kostengründen so klein gehalten werden, dass Gesundheitsschäden oder Sicherheitsrisiken drohen. Zeigt sich im Einzelfall, dass eine Abweichung von den vorgesehenen Massen angezeigt ist, bleibt die Möglichkeit, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, sofern deren Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Abschnitt: **Ausnützung**

1. Unterabschnitt: Ausnützung

Vorbemerkung

Die BO übernimmt hier weitgehend die Musterbauordnung. Gerade die Berechnung der Ausnützung dient wesentlich der Vereinheitlichung des kantonalen und gemeindlichen Rechts, wenn die Gemeinden möglichst gleichlautende Bestimmungen in ihre BZO aufnehmen. Das erleichtert den Praxisalltag nicht nur für die Baubehörden, sondern auch für die Bauherrschaften und Architekten. Wesentliche Änderungen gegenüber dem geltenden Recht sind damit nicht verbunden.

Artikel 83 Zulässige Ausnützung

Diese Bestimmung beschreibt den Grundsatz, dass die zulässige Ausnützung in der Tabelle im Anhang für die einzelnen Zonen festgeschrieben ist. Dabei fällt auf, dass nicht nur wie heute die maximale Ausnützungsziffer, sondern auch die minimale Ausnützungsziffer vorgegeschrieben ist. Das ist zwingend, denn nach Artikel 17 Absatz 3 PBG hat die Bauordnung für die einzelnen Zonen eine Mindestausnützung vorzuschreiben. Weil es kaum möglich ist, für jede Zone und überall eine Mindestausnützung vorzusehen, bestimmt Artikel 83 Absatz 2 BO, dass für diese Fälle die Baukommission die Mindestausnützung und die maximale Ausnützung festzulegen hat. Dabei muss sie sich an der Besonderheit der betroffenen Zone, an den Bedürfnissen und an der Verhältnismässigkeit orientieren.

Die Regelung der Mindest- oder Maximalausnützung gilt auch für die zeitgemässe Anpassung bestehender Bauten. Diese sind vom Einzelfall geprägt, sodass es kaum möglich ist, hier eine allgemeine Regel zu finden. Deshalb verpflichtet Artikel 83 Absatz 2 BO die Baukommission auch in solchen Fällen, die Mindest- und Maximalausnützung im Einzelfall zu verfügen. Dass daneben die (übrigen) Voraussetzungen der Baubewilligung erfüllt sein müssen, ist klar. Handelt es sich um eine Baute, die zwar rechtmässig erstellt worden ist, aber dem neuen Recht widerspricht, müssen die Voraussetzungen nach Artikel 126 PBG (Besitzstandsgarantie) erfüllt sein. Handelt es sich aber um eine Baute, die nach wie vor dem geltenden Recht entspricht, greift das ordentliche Baubewilligungsverfahren ein.

2. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 84 Begriff

Artikel 84 BO entspricht Artikel 44 gBZO.

Zwar enthält die IVHB den Begriff der Geschossflächenziffer. Der Regierungsrat hat aber im Beitrittsbeschluss zur IVHB erklärt, der Kanton Uri, wie andere Kantone auch, übernehme diesen Begriff nicht. Somit kann jede Gemeinde nach wie vor die herkömmliche Ausnützungsziffer oder andere Ausnutzungsmasse verwenden.

Artikel 85 Anrechenbare Geschossfläche

Diese Bestimmung entspricht Artikel 45 Absatz 1 gBZO.

Entgegen dem Antrag einer Vernehmlassung können Dach- und Attikageschosse nicht von der AZ befreit werden. Denn das bedeutete eine wesentliche Änderung des Systems zur Berechnung der Ausnützungsziffer. Um dem Anliegen dennoch teilweise Rechnung zu tragen, erhöht Artikel 91 Absatz 2 BO die AZ bei Dach- und Attikageschossen von 0,05 auf 0,1.

Artikel 86 Wohn- und Arbeitsräume

Nachdem Artikel 85 BO die Flächen der Wohn und Arbeitsräume als anrechenbare Geschossfläche bezeichnet, gilt es, diese Wohn- und Arbeitsräume zu umschreiben. Artikel 86 BO erfüllt diese Aufgabe und übernimmt dazu Artikel 46 gBZO.

Artikel 87 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Die nicht anrechenbaren Geschossflächen decken sich im Wesentlichen mit Artikel 45 Absatz 2 gBZO. Präzisiert wird allerdings in Buchstabe I, dass nur nichtbeheizte Wintergärten und Windfänge bis zu einer bestimmten Fläche nicht anrechenbar sind.

Verschiedene Vernehmlassungen beantragen kleinere Änderungen bezüglich der anrechenbaren Geschossflächen. Die Vorschläge wurden eingehend geprüft. Es zeigt sich aber, dass das heutige System sich bewährt hat und beibehalten werden soll. Die heutige Regelung ist verhältnismässig, sachlich richtig und rechtsgleich.

Artikel 88 Ausnützungsbonus

Wie heute (Artikel 93 Absatz 3 gBZO) gilt der Ausnützungsbonus für Lärmschutzbauten nur für die gemischten Wohn- und Gewerbezone (WG), sofern die Bedingungen nach Artikel 88 BO erfüllt sind.

Bewusst verzichtet die BO darauf, den Minergie-Standard als Element für einen Ausnützungsbonus zu bestimmen. Abgesehen davon, dass es äusserst schwierig ist, die Einhaltung dieser Voraussetzung im Vollzug zu überprüfen und zu kontrollieren, zeigt sich, dass der freie Markt von sich aus zum Minergie-Standard neigt, sofern das im Einzelfall passt. Diese

Freiheit soll der Bauherrschaft verbleiben. Ein besonderer gesetzlicher Anreiz mit einem AZ-Bonus drängt sich nicht auf.

Artikel 89 Anrechenbare Grundstückfläche

Die Bestimmung übernimmt im Wesentlichen Artikel 47 gBZO, verdeutlicht aber in Absatz 2 Buchstabe a, dass die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn nur dann abgezogen wird, wenn die Erschliessung mehr als einem Gebäude dient.

Artikel 90 Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Die Bestimmung entspricht wörtlich Artikel 50 gBZO.

Artikel 91 Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

Die Bestimmung orientiert sich an Artikel 49 gBZO. Allerdings vereinfacht sie die geltende Regelung und sie erweitert bei Neubauten und bei bestehenden Gebäuden mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern die zusätzliche Ausnützung von 0.05 auf 0.1. Die minimalen Baumasse sind dabei einzuhalten. Diese ergeben sich aus Artikel 82 BO.

Dachgeschosse in Bauten, die vor 1992 fertig erstellt wurden, dürfen nach Absatz 1 ausgebaut werden, auch wenn sie die maximale AZ damit überschreiten. Das ist - entgegen einer Vernehmlassung - gerechtfertigt. Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 1992 musste festgestellt werden, dass etliche Dachgeschosse ohne Bewilligung ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt wurden. Mit Art. 49 gBZO wurden diese Ausbauten legitimiert. Damit zukünftige Bauten mit Dachgeschossen nicht schlechter genutzt werden können, wurde für Neubauten in Dächern oder Attikageschossen eine zusätzliche Ausnützung von 0.05 gewährt.

Die Regelung mit der Erhöhung der AZ von 0.05 auf 0.1 entspricht der Idee des verdichteten Bauens, ohne die Grundzüge der AZ-Regelung merklich zu beeinträchtigen.

Artikel 92 Ausnützungstransport

Der Ausnützungstransport ist heute in Artikel 48 gBZO festgeschrieben. Die neue Fassung in Artikel 92 BO deckt sich im Wesentlichen damit, orientiert sich aber besser an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Ausnützungstransport. Insbesondere wird klargestellt, dass der Ausnützungstransport nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet ist. Überwiegende öffentliche oder private Interessen bleiben in jedem Fall vorbehalten.

4. Abschnitt: **Besondere Bauvorschriften Eggberge**

Artikel 93 Bauvorschriften

Die Bauvorschriften für das Gebiet Eggberge bleiben im Wesentlichen unverändert. Hingegen sind systematische Änderungen mit der Anpassung an das übergeordnete Recht

verbunden. Das geltende Recht kennt die Bauzone für Ferienhäuser und touristische Bauten. Die Tourismuszone nach PBG passt nicht für diese Zone, da sie kein Wohnen zulässt. Deshalb sieht die BO in Artikel 42 die Wohnzone Eggberge und in Artikel 45 die Wohn- und Gewerbezone Eggberge vor (siehe Bemerkungen zu diesen Artikeln). Dem müssen auch die Bauvorschriften Rechnung tragen. Sie gelten für beide Zonen. Die Masse in der Tabelle in Anhang 1 wurden den Bestimmungen der IVHB und den heute geltenden technischen Anforderungen angepasst.

Der Entwicklung der Eggberge wird damit die möglichste Freiheit belassen, ohne damit das einheitliche Erscheinungsbild und die Wohn- und Tourismusqualität der Eggberge zu gefährden.

Artikel 94 Anpassung an das Gelände; Umgebungsgestaltung

Die Bestimmung entspricht inhaltlich Artikel 106 gBZO.

5. Abschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

Artikel 95 Grundsatz

Artikel 81 PBG enthält die kantonale öffentlich-rechtliche Bauvorschrift zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die gemeindliche BZO hat sich danach zu richten. Deshalb übernimmt Artikel 95 inhaltlich Artikel 81 PBG.

Ergänzend führt Absatz 2 aus, dass das Orts- und Landschaftsbild namentlich auch durch die architektonische Gestaltung, durch die Wahl des Baumaterials, die Stellung des Baukörpers und die Gestaltung der Umgebung zu schützen ist.

6. Abschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 96 Grundsatz

Absatz 1 entspricht wörtlich Artikel 56 gBZO. Und Absatz 2 erlaubt der Baukommission, mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen zu verbinden, um die Durchsetzung von Absatz 1 zu gewährleisten.

Artikel 97 Abgrabungen

Während der geltende Artikel 54 Absatz 1 gBZO Abgrabungen nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen, wird Artikel 97 BO konkret. Er verbietet Abgrabungen, die zwei Fünftel der Fassadenlänge überschreiten. Dies kommt einem Antrag aus der Vernehmlassung entgegen. Das Mass der Breite von Abgrabungen noch mehr zu erhöhen, wäre aber verfehlt, denn dann liesse sich kaum mehr von einem „freigelegten Untergeschoss“ reden. Es würde vielmehr ein Vollgeschoss geschaffen. Auch aus ästhetischen Gründen verbietet sich eine derartige Weiterung.

Die Bestimmung gilt auch für Einfahrten zu Garagen in Untergeschossen.

Artikel 98 Aufschüttungen

Die Bestimmung orientiert sich an Artikel 106 Absatz 2 gBZO. Doch übernimmt sie die Begriffe der IVHB und die entsprechenden Masse des RPBG. Der in Artikel 98 Absatz 2 BO erwähnte Grenzabstand für Unterniveaubauten findet sich in Artikel 11 RPBG; er beträgt 3,5 m.

Selbstverständlich sind diese Masse und Regeln für Aufschüttungen nur massgeblich, wenn es sich um eine baubewilligungspflichtige Aufschüttung handelt. Und ob das der Fall ist, ergibt sich aus Artikel 100 Absatz 2 PBG. Danach sind auch Terrainveränderungen bewilligungspflichtig, sofern sie baulichen Massnahmen entsprechen, dh. wenn sie eine Baute oder Anlage im Sinne von Artikel 100 Absatz 1 PBG bzw. Artikel 22 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) darstellen.

Artikel 99 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen Artikel 57 gBZO. Doch ergänzt sie jene um Einrichtungen der Versorgung. Dazu gehören etwa elektrische Anlagen, Wasserleitungen, Hydranten und dergleichen, die allesamt der Versorgung dienen.

7. Abschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

Artikel 100 Hindernisfreies Bauen

Die Bestimmung ist neu. Sie gründet in Artikel 80 PBG, der Regeln für hindernisfreies Bauen enthält. Die BO führt diese aus, indem sie die einschlägige SIA Norm verbindlich erklärt.

Eine Vernehmlassung beantragt, diese Bestimmung zu verfeinern. Mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die einschlägige SIA-Norm besteht jedoch genügend Klarheit. Hinzu kommt, dass das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen (BehiG; SR 151.3) und die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu selbstverständlich auch im Vollzug der BO zu berücksichtigen sind. Weiter zu gehen drängt sich nicht auf.

Artikel 101 Spielplätze

Nach Artikel 84 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten auf privatem Grund Spielplätze zu erstellen und zu erhalten. Ist das nicht möglich oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft einen entsprechenden Betrag zu bezahlen zugunsten solcher Anlagen auf öffentlichem Grund.

Artikel 66 gBZO handelt ebenfalls von der Pflicht, Kinderspielplätze zu erstellen. Doch sind die Voraussetzungen nach PBG anders als jene nach geltendem Recht. Zudem verpflichtet das kantonale Recht, wie gesagt, die BZO, eine Ersatzabgabe vorzusehen, falls der Spielplatz nicht wie gesetzlich vorgesehen errichtet und erhalten werden kann (siehe

Artikel 17 Absatz 2 Buchstabe b PBG). Mit Artikel 101 erfüllt die BO damit den zwingenden Auftrag des PBG.

Entgegen der Befürchtung in einer Vernehmlassung erlaubt Absatz 3, die Ersatzabgabe einwandfrei und rechtsgleich zu berechnen. Ergänzungen drängen sich nicht auf.

Artikel 102 Abstellplätze

Ähnlich wie bei Spielplätzen, verpflichtet Artikel 85 PBG die Gemeinden, Vorschriften über Abstellplätze aufzustellen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Einwohnergemeindeversammlung Altdorf hat bereits am 19. Juni 1997 die Verordnung über die Schaffung von Abstellflächen (ARB 50.12) erlassen. Diese Verordnung erfüllt im Wesentlichen den Auftrag nach Artikel 85 PBG. Insbesondere beschreibt sie die notwendige Zahl der Abstellplätze und die Ersatzabgabe, falls diese Parkplätze nicht erstellt werden können. Dennoch ist die Abstellflächenverordnung dem übergeordneten Recht anzupassen, denn Artikel 80 Absatz 5 PBG verlangt, dass bei Parkplätzen von öffentlich zugänglichen Gebäuden ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende vorzusehen und zu kennzeichnen sind. Die Änderung erfolgt mit Artikel 119 BO.

6. Titel: **AUSNAHMEN**

Artikel 103 Hinweis auf das PBG

Artikel 96 und 97 PBG enthalten Ausnahmetatbestände für Ausnahmen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Dieses zwingende Recht ist in der BO zu übernehmen. Deshalb genügt es, wenn Artikel 103 darauf verweist.

Die Ausnahmeregelung gilt für alle Bestimmungen der BO. Vorausgesetzt ist aber in jedem Fall, dass ein Ausnahmetatbestand erfüllt ist: Es muss ein wichtiger Grund gegeben sein und es dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen der Ausnahmebewilligung entgegenstehen.

7. Titel **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 104 Hinweis auf das PBG

Mit Artikel 100 ff. regelt das PBG das formelle Baurecht, insbesondere die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren. Diese Bestimmungen gelten ohne Weiteres auch für die Gemeinde, weshalb Artikel 104 BO darauf verweist

Artikel 105 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Die Baubewilligung ist ein bundesrechtlicher Begriff. Nach Artikel 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Fraglich aber bleibt, was „Bauten und Anlagen“ sind. Das Bundesgericht hat dazu eine reichhaltige Praxis entwickelt. Danach gelten als Bauten und Anlagen „alle künstlich geschaffenen und auf

Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen“. Genau diese Wendung übernimmt Artikel 105 Absatz 2 BO. Sie deckt sich damit mit Artikel 66 Absatz 2 MBO.

Im Rechtsalltag ist es nicht einfach, diese abstrakt gehaltene Formulierung im Einzelfall anzuwenden. Daher ist es sinnvoll, die wichtigsten bewilligungspflichtigen Tatbestände in Absatz 4 aufzulisten. Der Katalog bewilligungspflichtiger Tatbestände ist nicht abschliessend. Er will einzig Absatz 2 dieser Bestimmung anhand der wichtigsten Beispiele erläutern.

Absatz 3 verzichtet bewusst darauf, die Solaranlagen als bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen zu nennen. Denn die Bundesversammlung hat am 15. Juni 2012 eine Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) beschlossen. Nach dem neuen Artikel 18a RPG bedürfen genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Nach Absatz 2 Buchstabe b dieser Bestimmung kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Bewilligungspflicht vorsehen. Es ist angebracht, vorerst das kantonale Recht abzuwarten, um daraus für das Bewilligungsverfahren entsprechende Folgerungen zu ziehen.

Artikel 106 Meldepflichtige Bauten und Anlagen

Nach Artikel 101 Absatz 2 PBG sind geringe Bauvorhaben und für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht. Dem entspricht Artikel 106 BO. Und was „für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen“ sind, ergibt sich indirekt aus Artikel 105 Absatz 4 Buchstabe h BO, der als provisorische Bauten und Anlagen solche bezeichnet, die länger als drei Monate bestehen. Daraus wird klar, dass die „kurze Dauer“ nach Artikel 106 Absatz 1 Buchstabe b BO einzig Bauten und Anlagen meint, die für höchstens drei Monate bestehen sollen.

Absatz 1 Buchstabe a bestimmt, dass Veränderungen an der Gebäudehülle in den Kernzonen und bei Schutzobjekten meldepflichtig sind. Nach geltendem Recht besteht eine Bewilligungspflicht. (Art. 1 Abs. 2 gBZO). Die Baubewilligungspflicht ist im Bundesrecht (Vgl. Art. 22 Absatz 1 RPG; SR 700) und in den Artikeln 100 und 101 PBG geregelt. Die Gemeindebauordnung kann keine weitergehende Regelung treffen. Die bisherige Bestimmung ist daher anzupassen. Nach dem Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) gehört Altdorf als Stadt/Flecken zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Damit bringt der Bundesgesetzgeber zum Ausdruck, dass das Objekt, hier die Gemeinde Altdorf und insbesondere deren Kernzonen, „im besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber ... die grösstmögliche Schonung“ verdient (Artikel 6 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). Vor diesem Hintergrund kann die Baukommission bei jedem gemeldeten Vorhaben über die Bewilligungspflicht entscheiden (Art. 101 Abs. 2 PBG).

Artikel 107 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Keiner Bewilligung bedürfen Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen (etwa Bahnbauten), Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind (etwa Starkstromleitungen), und reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Wie das alte kantonale Baugesetz nimmt Artikel 101 Absatz 1 Buchstabe c PBG reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten von der Bewilligungspflicht aus. Die BO hat sich daran zu halten.

Artikel 108 Bewilligungsverfahren

Artikel 102 ff. PBG regeln das Baubewilligungsverfahren einlässlich und abschliessend. Die BO wird insofern entlastet. Der blosse Hinweis auf das PBG genügt.

Selbstverständlich bleibt es der Baukommission unbenommen, Richtlinien zu erlassen über die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch. Nach geltender BZO hätte der Gemeinderat dazu ein Reglement (Artikel 8 gBZO) erlassen können, hat dies aber nie getan. Flexibler und richtiger ist es, der entscheidenden Behörde, nämlich der Baukommission, diese Richtlinienkompetenz zu erteilen, wie das Artikel 108 Absatz 2 BO tut.

Artikel 109 Projektänderungen

Eine Bestimmung zur Projektänderung fehlt im PBG. Sie ist nur durch Auslegung zu gewinnen. Deshalb ist es ratsam und dient es der Rechtssicherheit, hier diese Bestimmung aufzunehmen. Sie deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 13 gBZO und mit Artikel 70 MBO.

Artikel 110 Formlose Anfrage

Das geltende Recht (Artikel 14 gBZO) spricht von „Einfragen“. Artikel 71 MBO und die herrschende Lehre dagegen verwenden den Ausdruck „formlose Anfrage“. Die Antwort auf eine formlose Anfrage ist unverbindlich und gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung. Das entspricht dem geltenden Recht (siehe Artikel 14 Absatz 2 gBZO).

Artikel 111 Vorentscheid

Die Bestimmung ist neu. Sie entspricht Artikel 114 PBG. Danach kann eine bauwillige Person einen Vorentscheid verlangen über wichtige Bau- und Nutzungsfragen. Der Vorentscheid ist rechtsverbindlich, setzt aber voraus, dass er das gleiche Verfahren wie eine Baubewilligung durchläuft. Solche Vorentscheide können sinnvoll sein, um der Bauherrschaft zu ermöglichen abzuklären, ob überhaupt und wie auf einem bestimmten Baugrundstück gebaut werden darf.

Artikel 112 Baukontrolle

Artikel 115 PBG regelt die Baukontrolle. Absatz 2 dieser Bestimmung erklärt, sobald der Bau abgeschlossen sei, habe die Bauherrschaft dies der Baubehörde zu melden. Das erweist sich in der Praxis oft als ungenügend. Deshalb bestimmt Artikel 112 Absatz 2 BO, dass bereits vorgängig wichtige Etappen des Baufortschritts zu melden sind, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung. Dies entspricht Artikel 72 MBO.

Artikel 113 Bezug und Bauendabnahme

Im Wesentlichen deckt sich diese Bestimmung mit Artikel 129 gBZO. Doch ist sie etwas allgemeiner und umfassender formuliert.

Die Versorgung mit Elektrizität ist hier bewusst nicht erwähnt. Denn die in den Wohnbauten regelmässig installierten elektrischen Schwachstromanlagen richten sich nach dem Bundesrecht, namentlich nach der Verordnung über elektrische Schwachstromanlagen (SR 734.1). Diese enthält Vorschriften über die Verantwortlichkeiten und über die Kontrolle. Deshalb erübrigt sich, in der BO vergleichbare Bestimmungen aufzunehmen.

8. Titel: **RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

Artikel 114 Rechtspflege

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 122 PBG. Der Vorbehalt, „sofern das PBG nichts anderes bestimmt“, drängt sich namentlich auf wegen des Verfahrens für die Nutzungspläne.

Artikel 115 Kosten und Gebühren

„Gebühren für Entscheidungen und Verfügungen nach diesem Gesetz sowie der darauf gestützten Rechtserlasse richten sich nach der Gebührenverordnung und dem Gebührenreglement“ (Artikel 123 Absatz 1 PBG). Das kantonale Gebührenrecht gilt deshalb im Baubereich auch für die Gemeinden. Absatz 3 übernimmt deshalb die Regelung des PBG.

Artikel 123 Absatz 2 PBG erlaubt jedoch den Gemeinden, dazu Ausführungsbestimmungen zu erlassen; darauf stützen sich die Absätze 1, 2 und 4. Absatz 1 orientiert sich an Artikel 34 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV; RB 2.2345) und Absatz 2 verdeutlicht, dass das Einspracheverfahren grundsätzlich kostenlos ist. Nur wer mutwillig Einsprache erhebt, soll kostenpflichtig werden. Absatz 4 stützt sich auf die ausdrückliche Kompetenz in Artikel 123 Absatz 2 PBG, den kantonalen Gebührenrahmen zu sprengen, wenn gewisse Anforderungen erfüllt sind.

Artikel 116 Kosten für Quartierrichtplan und Quartiergestaltungsplan

Diese Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 90 Absatz 3 und Artikel 92a gBZO. Jene regelt die Kosten für den Quartierrichtplan und diese die Kosten für den Quartiergestaltungsplan. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden.

9. Titel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 117 Hängige Baugesuche

Die Bestimmung deckt sich mit Artikel 125 Absatz 4 PBG.

Artikel 118 Aufhebung bisherigen Rechts

Es ist klar, dass die BO die gBZO ablöst. Diese ist somit aufzuheben. Daneben drängen sich weitere Rechtsbereinigungen auf. Diese liegen aber im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats, sodass sie nicht mit der BO zu erlassen sind.

Artikel 119 Änderung bisherigen Rechts

Wie die Bemerkungen zu Artikel 102 festhalten, bleibt die Verordnung über die Schaffung von Abstellplätzen bestehen. Doch wird sie ergänzt um die Pflicht, rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Deswegen muss Artikel 3 der Abstellflächenverordnung geändert werden.

Artikel 120 Genehmigung und Inkrafttreten

Nach Artikel 17 Absatz 4 PBG ist die Bauordnung der Gemeinde erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist. Die Genehmigung wird erteilt, wenn die BO dem übergeordneten Recht entspricht, wenn sie also rechtmässig ist. Die Zweckmässigkeit einer BO hat der Regierungsrat dagegen nicht zu prüfen (dies im Gegensatz zum Nutzungsplan; siehe Artikel 44 Absatz 1 PBG).

Anhang

Die Tabellen in den Anhängen 1 (Zonentabelle) und 2 (verminderte Grenzabstände) sind nach Artikel 2 BO Bestandteil der BO. Die Tabellen in den Anhängen 3 (wichtigste Masse) und 4 (Skizzen zu den Messweisen) erleichtern die praktische Anwendung der verschiedenen Erlasse. Sie dienen nur der Information.

Zur Zonentabelle (Anhang 1)

Die Anzahl der Vollgeschosse und der Grenzabstand werden neu in der Zonentabelle im Anhang geregelt, entsprechen aber den Bestimmungen der gBZO.

Die Werte für die maximale Ausnützung einer Zone entsprechen der gBZO. So wurde die AZ in den Zonen W2 und W3 grundsätzlich belassen. Dabei ist aber zu beachten, dass grosse Teile der noch überbaubaren Wohnzonen W2 und W3 der Quartiergestaltungsplanpflicht unterliegen und damit eine höhere AZ beanspruchen können, wenn die Qualität der Planung das rechtfertigt. Zudem wurde die Ausnützung in den Attika- und Dachgeschossen um 0,05 erhöht. Schliesslich kennt die BO neu die Zone W4, die eine höhere AZ erlaubt. Mit diesen Neuerungen entspricht die BO dem Wunsch nach vermehrtem verdichtetem Bauen.

Neu muss für die Ausnützung gemäss Artikel 17 Absatz 3 PBG für jede einzelne Zone eine Mindestausnützung vorgeschrieben werden. Wo dies nicht möglich ist, bestimmt die Baukommission die minimale Ausnützung im Einzelfall (Artikel 83 Absatz 2 BO).

Die Fassadenhöhen in der Zonentabelle entsprechen der neuen Messweise gemäss IVHB. Der Berechnung dieser Höhen liegt die maximale Geschosshöhe gemäss gBZO zugrunde. In der Gesamtsumme wurden die Masse allerdings erhöht, um den heutigen Anforderungen an Konstruktionen (v.a. Wärmedämmung) gerecht zu werden. Die maximale Geschosshöhe an sich wird nicht mehr vorgeschrieben. Sie ergibt sich aus der maximal möglichen Anzahl Vollgeschosse, der minimalen Raumhöhe sowie der maximalen Kniestockhöhe.

Die Grenzabstände wurden aus dem RPBG übernommen. Sie entsprechen den Abständen im geltenden Recht. Nur bei den Kleinbauten wurde der gesetzliche Grenzabstand dem RPBG angepasst (Art. 26 Abs. 2 gBZO: 2 m; Anhang 2 BO: 3 m) und von 2 m auf 3 m erhöht.