

Entwurf mit integrierten Erläuterungen

Oktober 1994

galt als  
Vortrag  
d.Bauverordnung  
(Änderung)

---

Der Regierungsrat des Kantons Bern,  
auf Antrag der Bau-, Verkehrs- und Energiedirek-  
tion,  
beschliesst:

I.

Die Bauverordnung vom 6. März 1985 wird wie folgt  
geändert:

Ingress:

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf Artikel 144 des Baugesetzes vom  
9. Juni 1985 (BauG), Artikel 54 des Baubewilli-  
gungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD), Artikel 24d  
des Strassenbaugesetzes vom 2. Februar 1964 (SBG),  
Artikel 5 des Einführungsgesetzes zum schweizeri-  
schen Strafgesetzbuch vom 6. Oktober 1940 und Arti-  
kel 33 des Energiegesetzes vom 14. Mai 1981,

beschliesst:

Erläuterung:

Im Ingress ist das neue BewD als Grundlage der BauV zu nennen. Das Gewerbegesetz vom 4.5.1969 gibt es nicht mehr. Im Nachfolgegesetz (HGG) fehlt eine Art. 12 GG entsprechende Bestimmung. Es ist somit nicht mehr als gesetzliche Grundlage der BauV zu nennen. Die Abkürzungen des Baugesetzes, des Baubewilligungsdekretes und des Strassenbaugesetzes werden eingefügt, weil sie dann auch im Verordnungstext verwendet werden.

1. Erschliessung im  
allgemeinen  
1.1 Anforderungen

Art. 3 <sup>1</sup> Unverändert.

<sup>2</sup> Im einzelnen richten sich die Anforderungen nach den Bestimmungen dieses Abschnitts. Vorbehalten bleiben aber die nachgenannten Gesetze mit ihren Ausführungserlassen:

- a Unverändert.
- b für die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser das Gesetz über die Wassernutzung sowie das Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz;
- c und d Unverändert.

Erläuterung:

Einzig Anpassung an den neuen Titel des Feuerschutz- und Wehrdienstgesetzes.

2. Inventare nach  
Art. 10 Abs. 2  
BauG;  
2.1 Grundsatz

Art. 13 Über die besonders schutzwürdigen Objekte im Sinne von Artikel 10 Absatz 1 des Baugesetzes mit Ausnahme der ökologischen Schutzobjekte und Schutzgebiete sind die Inventare im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes nach den Bestimmungen von Artikel 13a bis 13c zu errichten.

2.2 Erlass

Art. 13a (neu) <sup>1</sup> Bei der Inventarisierung arbeiten die Gemeinde und die kantonalen Fachämter zusammen. Sie stützen sich dabei auf die fachlichen Kriterien der Fachämter.

<sup>2</sup> Die Entwürfe der Inventare werden veröffentlicht. Wer nach Artikel 35 Absatz 2 des Baugesetzes zu einer Einsprache befugt wäre, kann sich dazu äussern und Anträge stellen.

<sup>3</sup> Die Inventare der Gemeinde bedürfen der Genehmigung des kantonalen Fachamtes. Dieses hört die übrigen interessierten Ämter an. Es bezeichnet die Gegenstände, für die das Inventar als kantonales Inventar gilt (Art. 22 Abs. 3 BewD). Es hält im Genehmigungsbeschluss fest, welche andern Inventare mit der Inkraftsetzung des neuen Inventars aufgehoben sind.

<sup>4</sup> Die Genehmigung eines Inventars der Gemeinde und der Beschluss über ein Inventar eines Fachamtes sind zu veröffentlichen.

<sup>5</sup> Die Gemeinden und Personen, die eine Ergänzung des Inventars verlangt haben, können bei der Fachdirektion Beschwerde führen. Mit der Beschwerde kann nur gerügt werden, das Inventar sei unvollständig. Die Fachdirektion entscheidet endgültig.

2.3 Inkrafttreten;  
Offenlegung

Art. 13b (neu) <sup>1</sup> Die Inventare treten frühestens mit der Veröffentlichung nach Artikel 13a Absatz 4 in Kraft.

<sup>2</sup> Sie sind öffentlich und können von jedermann bei der Gemeinde, beim Regierungsstatthalteramt, beim kantonalen Fachamt oder beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingesehen werden.

2.4 Wirkung

Art. 13c (neu) <sup>1</sup> Im Nutzungsplanverfahren dienen die Inventare als Planungsgrundlage.

<sup>2</sup> Im Nutzungsplanverfahren oder, wenn das Inventar noch nicht in die Nutzungsplanung überführt wurde, im Baubewilligungsverfahren kann geltend gemacht werden, dass das inventarisierte Objekt nicht besonders schutzwürdig ist.

<sup>3</sup> Wo Inventare nach Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes bestehen, können im Baubewilligungsverfahren keine andern Objekte als besonders schutzwürdig bezeichnet werden (negative Wirkung der Inventare). Vorbehalten bleiben Bodenfunde, die nicht früh genug entdeckt wurden, um rechtzeitig in einem Inventar oder einem Nachtrag dazu erfasst zu werden.

3. Ökologische  
Inventare

Art. 13d (neu) <sup>1</sup> Für die ökologischen Inventare des Kantons und der Gemeinden gilt bezüglich Verfahren, Zuständigkeit und Wirkung die Naturschutzgesetzgebung. Sie haben keine negative Wirkung im Sinne von Artikel 13c Absatz 3.

<sup>2</sup> Artikel 152 des Baugesetzes ist für die ökologischen Inventare nicht anwendbar.

4. Andere Inventare

Art. 13e (neu) <sup>1</sup> Andere Inventare des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die sich auf schutzwürdige Objekte oder auf Schutzgebiete beziehen, sind ebenfalls öffentlich. Sie können von jedermann bei der zuständigen Stelle des Kantons, kantonale Inventare und Gemeindeinventare auch bei den Gemeinden, eingesehen werden.

<sup>2</sup> Die Inventare des Bundes sind insbesondere:

- a das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS);
- b das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN);
- c das Verzeichnis der Baudenkmäler, die unter dem Schutz der Eidgenossenschaft stehen;

d das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS).

- <sup>3</sup> Andere Inventare des Kantons sind insbesondere:
- a das kantonale Verzeichnis der geschützten Kunst-  
altertümer und Urkunden;
  - b die von der kantonalen Denkmalpflege für die Ge-  
meinden erstellten Hinweis- und Bauinventare;
  - c das vom archäologischen Dienst des Kantons er-  
stellte archäologische Hinweisinventar.

<sup>4</sup> Inventare, deren Wirkung in der Gesetzgebung nicht anders geregelt ist, weisen auf die Möglichkeit einer besonderen Schutzwürdigkeit hin, über die im Baubewilligungsverfahren oder im Nutzungsplanverfahren zu befinden ist. Sie haben keine negative Wirkung im Sinne von Artikel 13c Absatz 3.

#### Erläuterungen:

Art. 13a, 13b und 13c entsprechen im grossen und ganzen der Formulierung im Vortrag zum Baugesetz. Da aber die Grundeigentümer nicht daran gehindert werden können, sich im Inventarisierungsverfahren zu äussern, wird Art. 13a Abs. 2 so formuliert, dass jeder Einspracheberechtigte sich zum Inventarentwurf äussern kann und Anträge stellen kann. Die unterschiedliche Behandlung der Streichungs- und Ergänzungsanträge kommt dann erst bei der Beschwerdebefugnis zum Tragen: Wer Ergänzungen verlangt hat, kann jetzt Beschwerde führen, da einem einmal beschlossenen Inventar die "negative Wirkung" i.S.v. Art. 13c Abs. 3 zukommt (alles was nicht drin ist, gilt nicht als besonders schutzwürdig). Es handelt sich also um ein "Mitwirkungsverfahren", dem für die Anträge auf Ergänzung auch die Funktion eines "Einspracheverfahrens" zukommt, d.h. nur die Personen, die Ergänzungen verlangen, erhalten Parteirechte.

Wer aber im Mitwirkungsverfahren Streichungen verlangt hat, kann den Genehmigungsbeschluss zum Inventar nicht anfechten, für die aufgenommenen Objekte hat das Inventar ja nur Richtplancharakter: er kann dann wie bisher im Baubewilligungs- oder im Nutzungsplanverfahren "geltend machen" (das im Vortrag verwendete "nachweisen" wird nicht übernommen, da es einer Umkehr der Beweislast gleichkäme, die nicht zulässig wäre), dass das inventarisierte Objekt gar nicht besonders schutzwürdig sei. Es stehen ihm dann hier auch alle Rechtsmittel zur Verfügung.

Die im Vortrag vorgeschlagene Regelung wird zudem ergänzt

- mit dem Hinweis, dass das kantonale Fachamt bei der Genehmigung eines Inventars die übrigen interessierten Ämter anhört (Art. 13a Abs. 3),
- mit der Regelung, dass im Genehmigungsbeschluss für das Inventar die Objekte zu bezeichnen sind, für die das Inventar als kantonales gilt (auch wenn es von der Gemeinde erarbeitet wurde / Art. 13a Abs. 3). Letzteres ist deswegen erforderlich, weil die Baubewilligungsbehörde nur bei Objekten, die in einem kantonalen Inventar enthalten sind, verpflichtet ist, die kantonalen Fachstellen anzuhören (Art. 22 Abs. 3 BewD). In Inventaren, die von der Gemeinde erarbeitet wurden, können sehr wohl Objekte enthalten sein, die von überlokaler Bedeutung sind und deshalb auch vom Kanton inventarisiert worden wären.
- mit der Regelung, wonach im Genehmigungsbeschluss des Fachamtes festzuhalten ist, welche andern Inventare mit der Inkraftsetzung des neuen Inventars aufgehoben sind (Art. 13a Abs. 3). Damit soll möglichst vermieden werden, dass gleiche Objekte in verschiedenen Inventaren mit verschiedener Wirkung gleichzeitig geführt werden. Zudem hat es das Fachamt so in der Hand, dass wirklich nur die Inventare aufgehoben werden, die mit dem neuen Inventar abgelöst werden;
- mit der Regelung, dass die Inventare erst in Kraft treten, wenn der Genehmigungsbeschluss veröffentlicht wird, d.h. erst ab diesem Zeitpunkt ihre Negativwirkung gegen aussen entfalten.

Zudem wird gegenüber der Fassung im Vortrag zum BauG präziser differenziert zwischen den Inventaren nach Art. 10 Abs. 2 BauG und andern Inventaren. Deshalb wird Absatz 5 des zweiten Artikels gemäss Vortrag zum Baugesetz hier - etwas anders formuliert und ergänzt mit dem Hinweis, dass diese Inventare keine Negativwirkung i.S.v. Art. 13c Abs. 3 haben - erst in Art. 13e Abs. 4 aufgenommen.

Inventare nach Art. 10 Abs. 2 BauG müssen nicht vorgeprüft werden, da in Art. 13a Abs. 1 BauV vorgeschrieben wird, dass die Gemeinde und die kantonalen Fachämter bei der Inventarisierung "zusammenarbeiten". Diese fest vorgeschriebene Zusammenarbeit macht die Vorprüfung überflüssig.

In Artikel 13 werden die ökologischen Schutzobjekte und Schutzgebiete von der Regelung in Art. 13a bis 13c ausgenommen und in Artikel 13d wird für die ökologischen Inventare der Gemeinden und des Kantons (zur Zeit: kantonales Inventar der Naturschutzgebiete und Naturschutzobjekte, kantonales Inventar der Trockenstandorte und kantonales Inventar der Feuchtgebiete) die Naturschutzgesetzgebung vorbehalten und zwar insbesondere auch in bezug auf die Wirkung. Nach der Naturschutzgesetzgebung handelt es sich bei diesen Inventaren nur um Hinweisinventare, denen keine negative Wirkung im Sinne von Art. 13c Abs. 3 BauV zukommt. Den Inventaren kann auch keine solche negative Wirkung gegeben werden, weil die ökologischen Schutzgebiete einer sehr dynamischen Entwicklung unterworfen ist: Was heute als schutzwürdig erscheint, kann schon im nächsten Jahr nicht mehr schutzwürdig sein, und umgekehrt. Weder die Gemeinden noch der Kanton wären also auf dem Gebiet des Naturschutzes in der Lage, ein abschliessendes Inventar aller besonders schutzwürdigen Objekte zu erlassen, dem die in Art. 10 Abs. 2 BauG vorgesehene Wirkung zukommen könnte.

Bei der Änderung des Baugesetzes war im Zusammenhang mit den Inventaren nie ausdrücklich von den ökologischen Schutzgebieten die Rede. Sowohl bei der Vorbereitung der Gesetzesvorlage als auch bei der Beratung im Grossen Rat hatte man in erster Linie die schutzwürdigen Bauten und Anlagen im Auge. Die Formulierung im BauG erfolgte deshalb wohl etwas zu umfassend und hat in dieser umfassenden Art Widersprüche zum Naturschutzgesetz zur Folge bzw. würde dort vorgesehene Schutzinstrumente ausser Kraft setzen (z.B. das Feststellungsverfahren für Biotope). Die ökologischen Inventare sind deshalb wenigstens in der BauV von der Regelung im Baugesetz auszunehmen, insbesondere auch von der Übergangsbestimmung in Art. 152, wonach innert 10 Jahren die Inventare nach Art. 10 Abs. 2 BauG zwingend erlassen werden müssen. Korrekterweise muss der Vorbehalt dann aber so bald als möglich ins Baugesetz selbst eingebaut werden.

Landschaften, die wegen ihrer besonderen Schönheit oder ihrem kulturgeschichtlichen Wert inventarisiert werden, fallen nicht unter den Vorbehalt von Art. 13d. Für sie gelten die Art. 13a bis 13c.

In Artikel 13e wird die beispielhafte Aufzählung der andern Inventare (Inventare des Bundes und des Kantons) aus der alten Bauverordnung übernommen (Abs. 2 und 3). Es handelt sich nach wie vor um eine nicht abschliessende Aufzählung, weil der Kreis der Inventare "laufend" verändert, insbesondere erweitert, wird (z.B. gerade im Bereich der ökologischen Inventare).

Die Anerkennung bestehender Inventare als solche nach Art. 10 Abs. 2 BauG wird in den Übergangsbestimmungen geregelt.

#### 4. Fachstellen

Art. 14 <sup>1</sup> Das Amt für Gemeinden und Raumordnung führt das Verzeichnis der kantonalen Fachstellen für Fälle gemäss Artikel 22 Absatz 1 des Baubewilligungsdekretes.

<sup>2</sup> Betrifft ein Bauvorhaben einen Gegenstand eines Inventars des Bundes oder des Kantons, hört die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall an (Art. 22 Abs. 3 BewD).

<sup>3</sup> Die Gemeinden können vorschreiben, dass auch alle Baugesuche, die ein Objekt eines Gemeindeinventars oder ein Schutzgebiet betreffen, einer Fachstelle vorzulegen sind.

Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4.

Erläuterung:

Abs. 1: Bisher wurden für die Fälle von Art. 29 (neu Art. 22) Abs. 1 Bst. a BewD einzelne Fachstellen genannt, aber doch nicht alle: es wurden nur die Fachstellen genannt, die sich mit "Gebautem" befassen. Es gibt aber auch andere Fachstellen, insbesondere im Bereich Natur- und Landschaftsschutz, die in einem Baubewilligungsverfahren ebenfalls beigezogen werden können bzw. müssen. Statt hier in der Verordnung auch noch eine - unvollständige - Aufzählung zu machen, wird hier vorgeschlagen, ganz auf die Nennung einzelner Fachstellen in Absatz 1 zu verzichten und nur auf das Verzeichnis des AGR zu verweisen. Umsomehr als dann Absatz 2 eindeutig nicht nur für die OLK und Denkmalpflege gelten würde. Das AGR kann im Verzeichnis der Fachstellen auch gleich anführen, in welchen Fällen die OLK, in welchen die Denkmalpflege beizuziehen ist.

Abs. 2: Entspricht Art. 22 Abs. 3 nBewD. Im Gegensatz zu Art. 13 bis Art. 13c, wo vom kantonalen Fachamt gesprochen wird, ist hier von der kantonalen Fachstelle die Rede. Die Unterscheidung ist nicht zufällig. Währenddem der Erlass oder die Genehmigung eines Inventars bewusst (und - mindestens bezüglich der Genehmigung - in Übereinstimmung mit der übrigen Gesetzgebung) auf Amtsstufe angesiedelt wird, weil diesen Tätigkeiten eine allgemeinere, weiterreichende und wohl auch noch eine gewisse politische Bedeutung zukommt, ist für den Amtsbericht zu einem einzelnen Baugesuch nur die Fachmeinung gefragt. Sie kann am besten von der für diese Fragen zuständigen Abteilung eines Amtes abgegeben werden.

Art. 22 Abs. 3 nBewD gilt nur für Objekte in Bundes- oder kantonalen Inventaren sowie in Gemeindeinventaren, soweit diese kantonalen gleichgesetzt werden (vgl. Art. 13 Abs. 3 hievor). Die Gemeinde kann die Pflicht zur Beiziehung von Fachstellen auch auf Objekte von reinen Gemeindeinventaren ausdehnen.

Abs. 3: entspricht dem bisherigen Abs. 3, beschränkt auf Gemeindeinventare, weil ja bei den Inventaren von Bund und Kanton die Pflicht zur Anhörung generell eingeführt wird. Bei den Fachstellen kann es sich hier auch um private Fachstellen, z.B. den Bauberater des Berner Heimatschutzes handeln.

5. Dauernde Veränderungen der Landschaft                      Art. 15    Unverändert.

6. Bauvorhaben in und an Gewässern                      Art. 16    Unverändert.

Erläuterung:

Bei diesen beiden Artikeln ist nur die Ziffer des Randtitels anzupassen.

7. Aussenantennen  
und dgl.  
7.1 Im allgemeinen

Art. 17 <sup>1</sup> und <sup>2</sup> Unverändert.

<sup>3</sup> Artikel 9 Absatz 2 und Artikel 10 des Baugesetzes sowie Artikel 5 Absatz 2 des Baubewilligungsdekretes bleiben vorbehalten.

Erläuterung:

Abs. 3: Art. 5 BewD erklärt einzelne Parabolantennen bis zu 60 cm ausserhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten als baubewilligungsfrei. Vorbehalten werden aber auch für die bewilligungsfreien Antennen baupolizeiliche Massnahmen im Falle der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Auf diesen Vorbehalt ist hier ebenfalls hinzuweisen.

7.2 Gemeinschafts-  
antennen für Radio  
und Fernsehempfang

Art. 18 <sup>1</sup> Die Gemeinden können in ihren Bauvorschriften oder in besonderen Reglementen vorsehen und ordnen

- a Unverändert.
- b Aufgehoben.
- c Unverändert.

<sup>2</sup> und <sup>3</sup> Unverändert.

7.3 Antennenverbote  
der Gemeinden

Art. 18a (neu) <sup>1</sup> Die Gemeinden können für bestimmte Gebiete das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn

- a dies für den Schutz bedeutender Orts- oder Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist, und
- b der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

<sup>2</sup> Das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, muss ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt.

Erläuterung:

Es handelt sich hier um eine Änderung, die nicht durch die Revision des BauG und des BewD bedingt ist, sondern durch eine Änderung des Bundesrechts.

Das Bundesgesetz über Radio und Fernsehen (RTVG) vom 21.6.1991 regelt in Art. 53 unter welchen - abschliessend aufgezählten - Voraussetzungen die Kantone Antennenverbote erlassen können. Damit sind die bisherige Regelung in Art. 18 BauV und die gestützt darauf erlassenen Antennenregelungen insofern bundesrechtswidrig geworden, als sie ein Antennenverbot für Gebiete vorsehen, wo eine

Gemeinschaftsantennenanlage besteht. In Art. 18 Abs. 1 wird deshalb die Möglichkeit, Gebiete mit Gemeinschaftsantennen mit einem Antennenverbot zu belegen, gestrichen.

Die Voraussetzungen für ein Antennenverbot werden im neuen Art. 18a geregelt. Dieser entspricht exakt Art. 53 RTVG, wobei die Regelungskompetenz, die der Bund an die Kantone delegiert hat, im gleichen Umfang auf die Gemeinden übertragen wird.

Mit dieser Regelung bleibt den Gemeinden die Grundlage im kantonalen Recht für ihre Antennenreglemente (soweit sie nicht ein Antennenverbot enthalten, das Art. 18a nicht entspricht) inkl. für das Erheben der Anschluss- und Benützungsgebühren erhalten. Trotzdem ist klar, dass die Stellung der Gemeinden geschwächt wird, da sie private Antennen in Gebieten mit Gemeinschaftsantennen nicht mehr verbieten können, ausser es seien die Voraussetzungen von Art. 18a bzw. Art. 53 RTVG gegeben. Es werden so bestimmt weniger Private die Gemeinschaftsantenne benützen.

1. Sicherheit im Art. 57 <sup>1</sup> und <sup>2</sup> Unverändert.  
allgemeinen

<sup>3</sup> Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Wehrdienstgesetzgebung.

Erläuterung: Einzig Anpassung an neuen Namen des Feuerschutz- und Wehrdienstgesetzes.

4. Zusätzlicher Art. 99 Aufgehoben.  
Wohnraum nach Artikel 81 Absatz 2  
BauG

Erläuterung:

Da Art. 81 Abs. 2 BauG gestützt auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ersatzlos aufgehoben wird, ist auch die Ausführungsbestimmung dazu aufzuheben.

1. Zuständigkeit Art. 101 <sup>1</sup> Für die Bewilligung von Bauvorhaben in  
für Gewässer ohne Gewässern, die keiner Gemeindehoheit unterliegen,  
Gemeindehoheit ist der Regierungsstatthalter zuständig.

<sup>2</sup> Im Baupolizeiverfahren ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde zuständig, der die betroffene Gewässerfläche vorgelagert ist.

Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

<sup>4</sup> Aufgehoben.



Erläuterung:

Nach bisherigem Recht konnte je nachdem der Regierungsstatthalter oder die Gemeinde für Bauvorhaben in einem See ohne Gemeindehoheit zuständig sein, für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften war immer das Raumplanungsamt (AGR) zuständig. In der Praxis erteilte aber das RPA für alle Bauvorhaben in Seen Ausnahmegenehmigungen nach Art. 24 RPG, auch wenn es sich um eine nach Art. 11 BauG zulässige Nutzung handelte.

Da mit der BauG-Änderung der RStH für Ausnahmen ausserhalb des Baugebiets zuständig wird und mit dem KoG der Gesamtentscheid eingeführt wird, ist es angebracht, für Bauvorhaben in Seen ohne Gemeindehoheit generell den RStH als Baubewilligungsbehörde (nicht nur als Ausnahmegenehmigungsbehörde) zu erklären, damit die Zuständigkeit zum Entscheid über die Ausnahmegenehmigung und über das Baugesuch als solches nicht auseinanderfällt. Damit wird nur den grossen Gemeinden etwas "weggenommen". Die kleinen Gemeinden wären nach der neuen Zuständigkeitsregelung sowieso nie für ein Bauvorhaben im See zuständig, da solche regelmässig verschiedene besondere Bewilligungen, wie z.B. eine Wasserbaupolizeibewilligung, eine Fischereipolizeibewilligung, eine Konzession der kantonalen Liegenschaftsverwaltung usw. erfordern. Damit ist die Zuständigkeit der kleinen Gemeinden für solche Bauvorhaben bereits gestützt auf Art. 9 nBewD ausgeschlossen.

2. Zustimmung zur Erteilung einer Baubewilligung in einer kantonalen Planungszone

Art. 101a In einer kantonalen Planungszone bedürfen Baubewilligungen der Zustimmung des kantonalen Amtes, das die Planungszone angeordnet hat (Art. 62 Abs. 2 BauG).

Erläuterung:

Da nicht mehr die Direktion, sondern die Ämter die Planungszone erlassen (vgl. Art. 62 Abs. 3 nBauG) und nicht nur das AGR, sondern auch das TBA zum Erlass von Planungszone zuständig ist, ist Art. 101a neu und allgemeiner zu formulieren.

3. Delegation der Bewilligungszuständigkeit nach Artikel 27 Absatz 2 BauG

Art. 102 Aufgehoben.

4. Delegation der Bewilligungszuständigkeit nach Artikel 84 Absatz 4 BauG

Art. 103 Aufgehoben.

Erläuterung:

Artikel 27 und Artikel 84 nBauG regeln nun die Zuständigkeit für Ausnahmen nach Art. 26 BauG bzw. Art. 24 RPG generell, eine Delegation der Zuständigkeit für bestimmte Fälle ist nicht mehr vorgesehen.

5. Kostenvorschuss und Parteikostensicherheit gemäss Artikel 41 BauG Art. 104 Aufgehoben.

Erläuterung:

Art. 41 BauG über den Kostenvorschuss und die Parteikostensicherheit wird aufgehoben. Parteikostensicherheit ist zwar nach wie vor möglich, die Voraussetzungen werden aber in Art. 105 Abs. 2 VRPG (ab 1.1.1995: Art. 105 Abs. 1 und 3 VRPG in der Fassung gemäss FHG vom 24.3.1994) geregelt. Es besteht kein Anlass für eine eigene Regelung im BauG, die von der VRPG-Regelung abweicht. Deshalb ist Art. 104 BauV als ganzes aufzuheben.

6. Geltung der Baubewilligung für Rechtsnachfolger (Art. 42 Abs. 1 BauG)

Art. 105 <sup>1</sup>Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig im Sinne von Artikel 42 Absatz 1 des Baugesetzes sind Baubewilligungen und Ausnahmbewilligungen, die betreffen

a Unverändert.

b das Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Artikel 81 und 83 des Baugesetzes, wenn die Ausnahmeerteilung in persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen des Gesuchstellers begründet ist;

c Unverändert.

<sup>2</sup> und <sup>3</sup> Unverändert.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Freigabe des Baus, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen auch für den Rechtsnachfolger zutreffen; allenfalls Betroffene sind vorher anzuhören.

<sup>5</sup> Verfügungen gemäss Absatz 4 sind wie Bauentscheide anfechtbar.

Erläuterung:

Zu Abs. 1 Bst. b:

Einzig Änderung des Verweises auf das BauG (da Art. 82 BauG aufgehoben wird)

Zu Abs. 4:

- Bst. b des bisherigen Absatz 4 entfällt, wenn der RStH zuständig wird, um Ausnahmbewilligungen nach Art. 24 RPG zu erteilen. Da er in diesen Fällen auch immer Baubewilligungsbehörde ist, kann auch nicht der Fall eintreten, dass die Gemeinde den RStH anfragen muss.

- Es ist im geltenden Recht ziemlich unklar, wo die Differenz zwischen der Freigabe nach Bst. a und dem Entscheid nach Bst. c liegen soll. In beiden Fällen muss es sich um anfechtbare Verfügungen handeln. Allenfalls Betroffene müssen auch dann angehört werden, wenn die Voraussetzungen nach Auffassung der Baubewilligungsbehörde gegeben sind. Es wird daher nicht mehr zwischen den beiden Fällen unterschieden.

Zu Abs. 5:

"Entscheid" durch "Verfügung" ersetzt (Anpassung an VRPG)

7. Entschädigung von Projektierungskosten nach Art. 135 BauG Art. 106 Aufgehoben.

Erläuterung:

Art. 106 BauV entfällt, da Art. 135 BauG ersatzlos aufgehoben wird.

1.2 Inkrafttreten; Offenlegung Art. 110 <sup>1</sup> und <sup>2</sup> Unverändert.

<sup>3</sup> Für das Inkrafttreten und Offenlegen der Inventare nach Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes gilt Artikel 13b dieser Verordnung.

Erläuterung:

Verweis auf die spezielle Regelung des Offenlegens von Inventaren von schutzwürdigen Objekten.

4. Nutzungspläne  
4.1 Kommunale Nutzungspläne  
4.1.1 Vorprüfung Art. 118 <sup>1</sup> Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen sind mit dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung und mit den notwendigen Erläuterungen oder technischen Berichten in der mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung für den Einzelfall abgesprochenen Anzahl Exemplaren dem Regierungsstatthalter zuhanden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung einzureichen.

<sup>2</sup> bis <sup>5</sup> Unverändert.

Erläuterungen:

Bisher mussten die Unterlagen in sechs Exemplaren zur Vorprüfung eingereicht werden. Manchmal wären aber je nach Anzahl der betroffenen Amtsstellen mehr oder weniger Exemplare erforderlich gewesen. Deshalb soll nun die Anzahl Exemplare im Einzelfall festgelegt werden.

4.1.2 Profilierung; Aussteckung Art. 119 <sup>1</sup> Haben Nutzungspläne konkrete Bauvorhaben zum Gegenstand, so sind deren Hauptabmessungen (Länge, Breite und Höhe) im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mit Profilen im Gelände sichtbar zu machen. Vorbehalten bleibt Artikel 122b.

<sup>2</sup> und <sup>3</sup> Unverändert.

Erläuterung:

Für gewöhnliche Überbauungsordnungen wird gegenüber dem geltenden Recht eine Erleichterung gewährt, indem nur noch die Hauptabmessungen (Länge, Breite, Höhe der Bauten) profiliert werden müssen. Soll aber die ÜO als Baubewilligung gelten, so sind an die Profilierung die gleichen Anforderungen zu stellen, wie im Baubewilligungsverfahren: so die Regelung in Art. 122b Bst. c.

#### 4.1.3 Pflichten der Gemeinde und des Regierungsstatthalters

Art. 120 <sup>1</sup> Nach ihrer Annahme durch die Gemeinde sind Vorschriften und Pläne ohne Verzug dem Regierungsstatthalter in der im Vorprüfungsbericht verlangten Anzahl zuhanden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung einzureichen.

<sup>2</sup> bis <sup>4</sup> Unverändert.

Erläuterung:

Vgl. Erläuterung zu Art. 118

#### 4.2 Kantonale Überbauungsordnungen

Art. 121 <sup>1</sup> bis <sup>3</sup> Unverändert.

<sup>4</sup> Das Beschwerderecht der Gemeinden und Regionen an den Grossen Rat gemäss Artikel 102 Absatz 4 des Baugesetzes bleibt vorbehalten.

<sup>5</sup> Die Einsprecher können den Genehmigungsentscheid des Regierungsrates in den Fällen entsprechend Artikel 61a Absatz 3 des Baugesetzes mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht anfechten.

Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.

Erläuterung:

Beim Erlass des Gesetzes über die Änderung von Zuständigkeiten im Bereich der JGK wurde zwar für die kommunalen Pläne das von der Rechtsprechung zur EMRK geforderte Rechtsmittel an ein verwaltungsunabhängiges Gericht mit Art. 61a BauG vorgesehen, es wurde aber offenbar vergessen, das gleiche auch für die kantonalen Planungen vorzusehen. Dies wird hier nun nachgeholt, soweit ohne Widerspruch zum BauG möglich. Eigentlich hätte aber Art. 102 BauG geändert werden müssen. Es ist nämlich auch nicht ganz logisch, dass die Genehmigungsbehörde, also neu das AGR, eine ÜO des Regierungsrates aufheben kann (so Art. 102 Abs. 3 BauG). Die Parallelität der Formen bzw. Zuständigkeit ist so nicht gewahrt.

#### 4.3 Geringfügige Änderung von Plänen

Art. 122 <sup>1</sup> und <sup>2</sup> Unverändert.

<sup>3</sup> Die abgeänderten Vorschriften und Pläne sind dem Amt für Gemeinden und Raumordnung in der mit ihm ab-  
gesprochenen Anzahl Exemplaren zur Genehmigung und  
zum Entscheid über die unerledigten Einsprachen zu-  
zustellen.

<sup>4</sup> und <sup>5</sup> Unverändert.

#### Erläuterung:

Vgl. Erläuterung zu Art. 118.

#### 5. Verzicht auf Überbauungsordnung nach Projektwett- bewerb (Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG)

Art. 122a (neu) <sup>1</sup> Der Gemeinderat oder die von der  
Gemeinde bezeichnete Behörde kann auf den Erlass der  
Überbauungsordnung verzichten, wenn das Vorhaben das  
Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der öffent-  
lich und ohne Beschränkung des Teilnehmerkreises  
ausgeschrieben und nach den für den öffentlichen  
Wettbewerb geltenden Regeln des Schweizerischen In-  
genieur- und Architektenvereins durchgeführt wurde.  
Der Veranstalter hat sich zudem für die Durchführung  
des Wettbewerbs durch eine mit dem Wettbewerbswesen  
vertraute Fachperson beraten zu lassen.

<sup>2</sup> Im Wettbewerbsprogramm ist auf die Absicht, auf  
den Erlass der Überbauungsordnung zu verzichten,  
hinzuweisen. Zudem hat das Wettbewerbsprogramm die  
zwingenden rechtlichen und planerischen Randbedin-  
gungen zu enthalten. Das Wettbewerbsprogramm ist vor  
der Ausschreibung des Wettbewerbs der Gemeindebehör-  
de gemäss Absatz 1 zur Genehmigung vorzulegen. Mit  
der Genehmigung erklärt die Gemeindebehörde unter  
Vorbehalt von Absatz 4 den vorläufigen Verzicht auf  
den Erlass der Überbauungsordnung.

<sup>3</sup> In der Bekanntmachung des Baugesuchs ist darauf  
hinzuweisen, dass auf den Erlass einer Überbauungs-  
ordnung verzichtet werden soll.

<sup>4</sup> Die Gemeindebehörde gemäss Absatz 1 entscheidet im  
Baubewilligungsverfahren in Kenntnis der Einsprachen  
über den definitiven Verzicht auf die Überbauungs-  
ordnung. Sie kann nur dann in Abweichung vom vorläu-  
figen Verzicht nach Absatz 2 eine Überbauungsordnung  
verlangen, wenn das Wettbewerbsergebnis die gesetz-  
ten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder we-  
sentliche Interessen von Nachbarn verletzt, oder  
wenn das Bauprojekt dem Wettbewerbsergebnis nicht  
entspricht. Der Entscheid über den definitiven Ver-

zicht wird mit dem Bauentscheid eröffnet und ist mit diesem zusammen mit Baubeschwerde anfechtbar.

#### Erläuterungen:

Art. 93 Abs. 1 Bst. b nBauG sieht vor, dass die Gemeinde auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten kann, wenn das Vorhaben das Ergebnis eines Wettbewerbs ist, der nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt wurde. Mit der Regelung in der Bauverordnung muss sichergestellt werden, dass der Gesetzeszweck - Vermeidung von Doppelspurigkeiten durch das Durchführen eines Wettbewerbs, anschliessenden Erlass einer Überbauungsordnung und dann auch noch Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für ein und dasselbe Vorhaben - unter gleichzeitiger Beibehaltung eines qualitativ möglichst hochstehenden Ergebnisses erfüllt werden kann.

In Abs. 1 wird vorab einmal gesagt, dass nur die zuständige Gemeindebehörde (wenn die Gemeinde nichts anderes bestimmt: der Gemeinderat) beschliessen kann, das Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Bst. b nBauG einzuschlagen. Bevor ein Bauherr den Wettbewerb ausschreibt, wird er sich deshalb bei der Gemeindebehörde erkundigen müssen, ob diese bereit ist, bei Erfüllung aller Voraussetzungen auf den Erlass der ÜO zu verzichten.

Wichtigste Voraussetzung für eine hohe Qualität des Wettbewerbsergebnisses ist die Sicherstellung eines qualifizierten Teilnehmerfeldes, eines qualifizierten Preisgerichts und einer qualifizierten Durchführung des Wettbewerbsverfahrens. Es wird deshalb verlangt, dass der Wettbewerb öffentlich und ohne (die oft beliebte) Beschränkung des Teilnehmerkreises ausgeschrieben werden muss, wenn auf eine ÜO verzichtet werden soll - damit wird einmal so weit als machbar sichergestellt, dass das Teilnehmerfeld offen und somit mit grosser Wahrscheinlichkeit gut qualifiziert ist. Weiter wird verlangt, dass zwingend eine Wettbewerbsbegleitung bzw. -beratung durch eine mit dem Wettbewerbswesen vertraute Fachperson erfolgt sein muss, damit auf den Erlass der ÜO verzichtet werden kann. Für die Zusammensetzung des Preisgerichts werden in der Bauverordnung keine Anforderungen aufgestellt, diese werden in der SIA-Ordnung 152 geregelt.

In Abs. 2 wird verlangt, dass im Wettbewerbsprogramm auf die Absicht, auf den Erlass einer ÜO zu verzichten, hingewiesen werden muss. Gleichzeitig müssen auch die zwingenden rechtlichen und planerischen Randbedingungen im Programm festgehalten werden (z.B. minimaler Abstand zu benachbarten Grundstücken, übergeordnete Vorschriften des Lärmschutzes usw. usf.). Ein Wettbewerbsergebnis kann nicht eine ÜO ersetzen, wenn es übergeordnetem Recht, sei es nun den Bestimmungen in der Grundordnung (vgl. Art. 92 Abs. 1 nBauG) oder den zusätzlichen Richtlinien der Gemeinde (nach Art. 92 Abs. 2 nBauG) oder kantonalem oder eidgenössischem Recht (z.B. Erschliessungs- oder Umweltschutzvorschriften) widerspricht. Dass auf den Erlass der ÜO verzichtet werden soll, wird zudem wohl auch für die formalen Ansprüche an die einzureichenden Projekte einen Einfluss haben. Da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt und sie allein entscheidet, ob auf den Erlass der ÜO verzichtet werden soll, ist ihr das Wettbewerbsprogramm zur Genehmigung zu unterbreiten. Über diese Genehmigung hat sie auch die Möglichkeit, auf die Wahl einer qualifizierten Fachperson für die Wettbewerbsbegleitung Einfluss zu nehmen.

In Abs. 3 wird verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren bei der Bekanntmachung des Baugesuchs darauf hingewiesen wird, dass das Baugesuch unter Verzicht auf die ÜO bewilligt werden soll. Gegen das Baugesuch zur Einsprache berechnigte Personen haben so die Möglichkeit, darauf aufmerksam zu machen, dass das Wettbewerbsergebnis den Rahmenbedingungen nicht entspricht bzw. ihre, aus übergeordnetem Recht abgeleiteten, Rechte oder ihre wesentlichen Interessen verletzt.

Abs. 4: Der definitive Entscheid, ob nun das zur Bewilligung anstehende Bauvorhaben das "Ergebnis eines Wettbewerbs" ist, kann erst dann gefällt werden, wenn auch noch die einspracheberechtigten Dritten ihre Einwände zum Projekt vorbringen konnten. Dies ist im Baubewilligungsverfahren, nach der öffentlichen Auflage des Bauprojekts und nach Durchführung der Einspracheverhandlungen der

Fall. Verletzt das Wettbewerbsergebnis die Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche nachbarliche Interessen, oder ist es zu diesem Zeitpunkt - z.B. aufgrund von Einsprachen - so stark abgeändert worden, dass es nicht mehr dem von der Jury als Siegerprojekt bezeichneten entspricht, so kann (und muss) die Gemeindebehörde verlangen, dass nun halt doch eine ÜO erlassen werden muss. Sie kann aber dann keine ÜO verlangen, wenn ihr das Wettbewerbsergebnis nicht recht gefällt oder wenn sie aus andern Gründen ihre Meinung über das einzuschlagende Verfahren geändert hat. Ihr Entscheid ist zusammen mit dem Bauentscheid zu eröffnen und kann zusammen mit diesem angefochten werden. Die Frage, ob zu Recht auf eine ÜO verzichtet oder nicht verzichtet worden sei, kann damit von der Bauherrschaft und durch das Bauvorhaben betroffenen Dritten zum Gegenstand eines Baubeschwerdeverfahrens gemacht werden.

Um das Risiko unnützer Planungskosten möglichst tief zu halten, bietet sich der Bauherrschaft das generelle Baubewilligungsverfahren an. Will sie aber gleich zu einer ordentlichen Baubewilligung gelangen, so steht ihr - auf eigenes Risiko - auch diese Möglichkeit offen.

#### 6. Überbauungsordnung als Baubewilligung

Art. 122b (neu) Soweit eine Überbauungsordnung nach Artikel 1 Absatz 4 des Baugesetzes als generelle oder ordentliche Baubewilligung gelten soll, sind im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung neben Artikel 45 und 46 des Baubewilligungsdekretes folgende Vorschriften zusätzlich zu beachten:

- a Die Gegenstände, die als baubewilligt gelten sollen, sind, soweit nötig, vom Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften getrennt wie für ein Baugesuch darzustellen (amtliches Formular, Projektpläne, weitere Unterlagen).
- b Die Darstellung der Baubewilligungsgegenstände unterliegt nicht dem Mitwirkungsverfahren, ist aber dem Vorprüfungsentwurf der Überbauungsordnung beizulegen und als Teil der Überbauungsordnung öffentlich aufzulegen.
- c Für die Profilierung gelten die Anforderungen von Artikel 16 Absatz 1 des Baubewilligungsdekretes.
- d Nach dem Beschluss des zuständigen Organs der Gemeinde über den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften stellt der Gemeinderat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung Antrag zur Überbauungsordnung einschliesslich der Baubewilligungsgegenstände und nimmt Stellung zu den unerledigten Einsprachen.
- e Mit seinem Gesamtentscheid verfügt das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowohl über die Genehmigung der Überbauungsordnung als auch über die Baubewilligungsgegenstände. Es setzt sich mit den unerledigten Einsprachen auseinander.
- f Geringfügige Änderungen des Überbauungsplans oder der Überbauungsvorschriften, die durch Projektänderungen der Grundeigentümer bedingt sind, kann der Gemeinderat ohne Vorprüfung und ohne öffentliche Auflage beschliessen. Vorgängig ist jedoch den früheren Einsprechern und den von der Änderung berührten Dritten Frist zur Einsprache anzusetzen. Im übrigen gilt Artikel 122 Absatz 3.

- g Projektänderungen der Grundeigentümer, die nach Genehmigung der Überbauungsordnung erfolgen und keine Änderung des Überbauungsplans oder der Überbauungsvorschriften bedingen, sondern einzig Auswirkungen auf das Baugesuch und die Projektpläne zeitigen, werden von der Baubewilligungsbehörde im Verfahren nach Artikel 43 des Baubewilligungsdekretes beurteilt.

#### Erläuterungen:

Die Bestimmung lässt zwei Vorgehensweisen offen: Wo es möglich ist (z.B. bei Strassen oder Kiesgruben), im Überbauungsplan selbst die Anlage mit dem erforderlichen Detaillierungsgrad darzustellen, kann diese Lösung gewählt werden. Bei Hochbauten dürfte dies kaum je möglich sein. Hier und überall sonst, wo dies nötig ist - deshalb in Bst. a das "soweit nötig" - sind dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften ein Baugesuchsformular, Projektpläne und alle weiteren nötigen Unterlagen beizulegen und werden Bestandteil der ÜO. Diese Unterlagen gehen dann den gleichen Weg wie die ÜO, einzig das Mitwirkungsverfahren machen sie nicht mit. Auch bei späteren Projektänderungen wird für das anwendbare Verfahren danach unterschieden, ob davon die Überbauungsvorschriften bzw. der Überbauungsplan betroffen sind oder nicht.

Art. 122b Bst. a: Damit eine ÜO als Baubewilligung gelten kann, muss sie in den entsprechenden Teilen die nötige Genauigkeit aufweisen: für eine ordentliche Baubewilligung die daran gestellten Anforderungen (Art. 11ff BewD), für eine generelle Baubewilligung die in Art. 42 BewD genannten Anforderungen. Welche Teile als - welche Art - Baubewilligung gelten sollen, ist von den Grundeigentümern zu bezeichnen. Dies bedeutet wohl auch, dass der Entwurf der ÜO, die als Baubewilligung gelten soll, i.d.R. von den Grundeigentümern - in Zusammenarbeit mit der Gemeinde - erstellt werden wird.

Art. 122b Bst. b: Die Darstellung der Gegenstände, die mit der ÜO baubewilligt sein sollen, brauchen bei der Mitwirkung noch nicht vorzuliegen. Der Stimmbürger muss zu diesen Details nicht Stellung nehmen können. Hingegen muss sie bei der Vorprüfung vorliegen, weil im Vorprüfungsverfahren die Koordination nach KoG erfolgen muss (Art. 7 KoG). Auch bei der öffentlichen Auflage sind alle Bestandteile der ÜO aufzulegen. Die Einsprachebefugnis richtet sich in Anwendung von Art. 11 KoG danach, ob auch die Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften oder aber nur die detaillierten Festlegungen für die Baubewilligungsgegenstände Gegenstand der Einsprache sind. Ist nur letzteres der Fall, so gilt die engere Regelung von BauG 35/35a.

Art. 122b Bst. c: Für die Profilierung gelten die Anforderungen des Baubewilligungsdekretes an ein entsprechendes Baugesuch.

Art. 122b Bst. d und e: Die Baubewilligung ist Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses des AGR über die Überbauungsordnung. Die Gemeinde beschliesst also nicht über die Baubewilligungsgegenstände, der Gemeinderat stellt aber dazu Antrag und nimmt zu den Einsprachen Stellung. Das AGR macht dann einen Gesamtentscheid und verfügt sowohl über die Genehmigung der ÜO als auch über die Baubewilligungsgegenstände.

Art. 122b Bst. f und g: Geht es um eine Projektänderung, die die ÜO berührt, so ist die Änderung im Planänderungsverfahren zu prüfen: es wird analog Art. 122 BauV vorgegangen. Es ist aber sicherzustellen, dass das rechtliche Gehör der Einsprecher und dritter Betroffener wie in einem Baubewilligungsverfahren voll gewahrt wird. Dieses Verfahren gilt auf jeden Fall, solange die ÜO und mit ihr die Baubewilligung noch nicht beschlossen und genehmigt ist. Liegt die Genehmigung einmal vor, so können Projektänderungen, die keine Änderung der ÜO erfordern, von der Baubewilligungsbehörde im Verfahren nach Art. 43 BewD beurteilt werden.



7. Erschliessungs-  
programm (Art. 108  
Abs. 3 BauG):  
Verfahren,  
Rechtsmittel

Art. 122c (neu) <sup>1</sup>Das Erschliessungsprogramm der Gemeinde nach Artikel 108 Absatz 3 des Baugesetzes unterliegt weder der Vorprüfung noch der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Die Gemeinde stellt jedoch dem Regierungsstatthalter und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Orientierung ein Exemplar des Erschliessungsprogramms zu.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat veröffentlicht den Beschluss über das Erschliessungsprogramm. Der Beschluss kann mit Gemeindebeschwerde angefochten werden.

<sup>3</sup> Das Erschliessungsprogramm ist bei der zuständigen Gemeindestelle jedermann zur Einsichtnahme offen zu halten.

Erläuterung:

Klarstellung, dass das Erschliessungsprogramm nicht wie ein Richt- oder ein Nutzungsplan der Gemeinde der Vorprüfung und Genehmigung durch das AGR unterliegt. Es handelt sich um einen gewöhnlichen Gemeinderatsbeschluss, der nur mit Gemeindebeschwerde angefochten werden kann. Hingegen ist dafür zu sorgen, dass sowohl die kantonalen Stellen, die mit dem Programm in irgend einer Weise konfrontiert werden könnten (RStH, AGR), als auch die interessierten Einzelpersonen Kenntnis vom Programm erhalten und darin Einsicht nehmen können.

II.

Übergangsbestimmungen

1. Anerkennung bestehender Inventare

Inventare von besonders schutzwürdigen Objekten, die vor dem 1. Januar 1995 erarbeitet worden sind, können nach ihrer Vorprüfung durch das kantonale Fachamt und ihrer Veröffentlichung mit dem Hinweis auf die Einsprachebefugnis im Sinne von Artikel 13a Absatz 2 dieser Verordnung vom Fachamt durch Genehmigung als solche gemäss Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes anerkannt werden. Für das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren gelten die Absätze 3 bis 5 von Artikel 13a dieser Verordnung.

Erläuterung:

Für die Anerkennung bestehender Inventare wird grundsätzlich das gleiche Verfahren vorgesehen, wie für den Erlass neuer Inventare. Weil aber bisher das Fachamt bei der Inventarisierung nicht immer oder nur unter ganz anderen Voraussetzungen mitgewirkt hat (den erstellten Inventaren kam ja nur Hinweischarakter zu), ist es angezeigt, die Inventare vor ihrer Veröffentlichung durch dieses vorprüfen zu lassen.

Da den Inventaren nach Art. 10 Abs. 2 BauG eine viel weitergehende Wirkung zukommt als den bisherigen Inventaren, ist eine Veröffentlichung mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit auch dann erforderlich, wenn das Inventar bereits in einem qualifizierten Verfahren mit Veröffentlichung erarbeitet worden ist.

## 2. Erschliessungsprogramm für bestehende Bauzonen

Für Bauzonen, die am 1. Januar 1995 bereits ausgeschieden sind, ist das Erschliessungsprogramm innert drei Jahren zu erlassen. Es ist den Stimmberechtigten zur Genehmigung vorzulegen. Die Stimmberechtigten sind dabei gemäss Artikel 60a Absatz 2 des Baugesetzes über die Folgekosten zu informieren.

### Erläuterung:

Das Erschliessungsprogramm ist Voraussetzung dafür, dass die bauwilligen Grundeigentümer ihren Erschliessungsanspruch durchsetzen können. Liegt es aber einmal vor und ist auch die für die Erschliessung erforderliche ÜO genehmigt (oder braucht es für die Erschliessungsanlagen keine ÜO) und kommt dann die Gemeinde mit der Erschliessung gegenüber dem Programm in Verzug, so kann der bauwillige Grundeigentümer erzwingen, dass die Erschliessung erstellt wird (Art. 108a BauG). Für die bei Inkrafttreten der neuen Regelung bereits ausgeschiedenen Bauzonen besteht das Problem, dass die Stimmberechtigten nie über die Folgekosten der Ausscheidung als Bauzone orientiert worden sind, wie das für neue Bauzonen in Art. 60a BauG nun vorgesehen wird. Würde nun nach Art. 108 Abs. 3 BauG allein der Gemeinderat das Erschliessungsprogramm festsetzen, so würde dies dort, wo die ÜO bereits vorliegt oder wo der Gemeinderat für den Erlass der ÜO zuständig ist oder wo gar keine ÜO notwendig ist, bedeuten, dass die Stimmberechtigten - die normalerweise für den Kreditbeschluss für die Erschliessungsanlagen zuständig wären - im Verfahren nach Art. 108a BauG vollständig übergangen würden. Mit der Festlegung des Erschliessungsprogramms werden die Ausgaben für die Erstellung der Erschliessungsanlagen nämlich zu gebundenen Ausgaben. Deshalb muss der Gemeinderat nach dem neuen Art. 60a BauG über die Folgekosten die Stimmberechtigten bereits bei der Ausscheidung neuer Bauzonen orientieren. Und deshalb soll das Erschliessungsprogramm für bestehende Bauzonen von den Stimmberechtigten beschlossen werden, die aber über die Folgekosten nach Art. 60a Abs. 2 BauG informiert werden müssen. Lehnen dann die Stimmbürger das Erschliessungsprogramm in einzelnen Teilen oder als Ganzes ab (z.B. wegen zu hoher Erschliessungskosten), so wird die Gemeinde nicht darum herum kommen, ihren Zonenplan, insbesondere die Grösse der Bauzonen, einer Überprüfung zu unterziehen.

Bei neuen Bauzonen, die erst unter neuem Recht ausgeschieden werden, greift dann Art. 60a Abs. 2 BauG. Allerdings entsteht auch hier ein Problem, wenn die vom Grundeigentümer nach Art. 108a BauG durchgesetzte Erschliessung mehr kostet, als der Gemeinderat nach Art. 60a BauG in Aussicht gestellt hat. Der Verlust der Rechte der Stimmberechtigten auf diesem Gebiet ist aber wohl der Preis für den Erschliessungsanspruch, den der Gesetzgeber in Kauf nehmen wollte.

### Inkrafttreten

Die Änderung der Bauverordnung tritt auf den 1. Januar 1995 in Kraft.

Bern,

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

S:\hw\20008-94.V01  
12. Oktober 1994/HW

