

## Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)

Änderung vom <sup>1</sup>

---

### I. VERSION DES REGIERUNGSRATES ZUHANDEN DER 1. LESUNG IM LANDRAT

#### Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3, Abs. 3 und 4      **Bebaubarkeit** 1. im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:

1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.

<sup>2</sup> Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:

1. Kamine um höchstens 2 m;
2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
3. nicht begehbaren Dachvorsprüngen und Vordächern mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1 m.

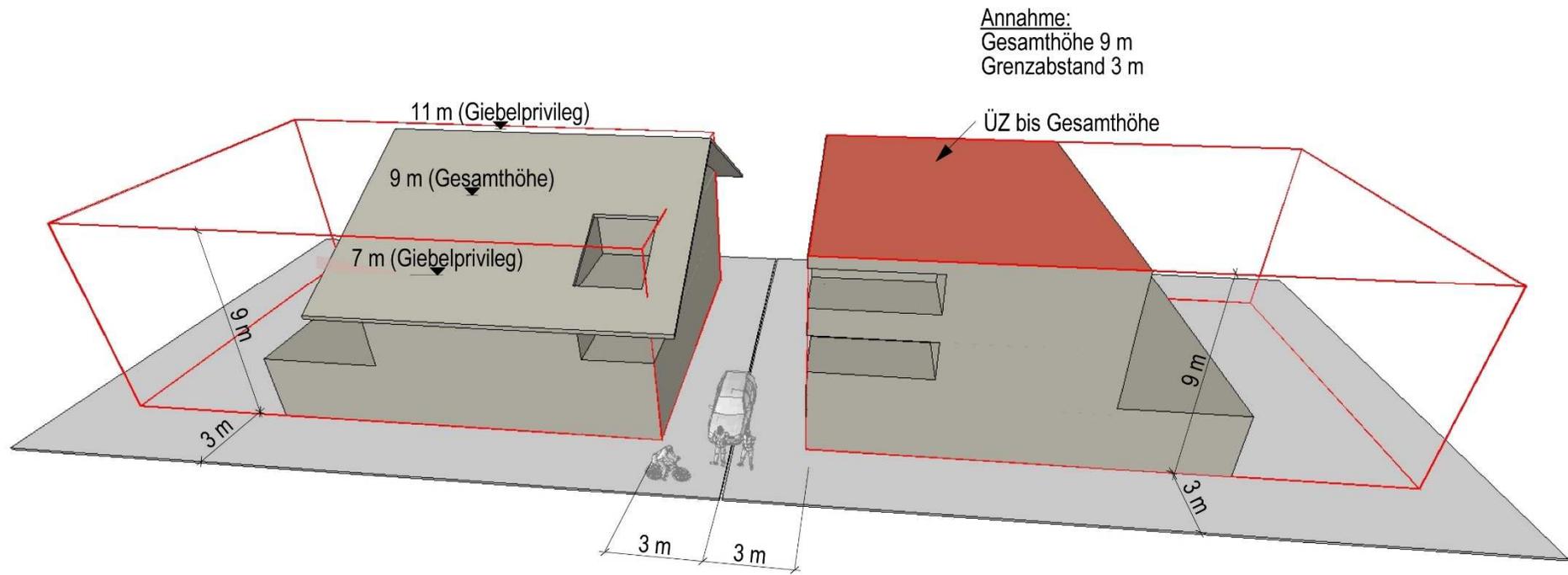
<sup>3</sup> Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.

<sup>4</sup> Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Gelände Verlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion.

#### **Erklärung:**

*Der Begriff "vorspringende Gebäudeteile" wird im Hüllenmodell des Kantons Nidwalden nicht verwendet. Mit Ausnahme der Bauteile gemäss Art. 102 Abs. 3 PBG müssen sämtliche Gebäudeteile innerhalb der Hülle realisiert werden. Eine Ausnahme existiert für Bauten mit dem sog. Giebelprivileg.*

*Da keine vorspringenden Gebäudeteile existieren, sind sämtliche auskragenden Gebäudeteile bei der Berechnung der Überbauungsziffer zu berücksichtigen.*



## II. VERSION DES LANDRATES NACH DER 1. LESUNG

### Art. 3 Abs. 2-4 2. zulässige Masse nach der IVHB

<sup>1</sup> Kleinbauten sind:

1. freistehende Gebäude mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe;
  - b) 4 m Gebäudelänge; und
  - c) 9 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche;
2. allseitig offene freistehende Gebäude wie Überdachungen, Fahrzeugunterstände und dergleichen mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe; und
  - b) 30 m<sup>2</sup> überdachte Fläche.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten dürfen nicht mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain hinausragen; zusätzlich darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden.

<sup>3</sup> Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 4 m unter das massgebende Terrain ragen, dies auf einer Breite von höchstens 6 m. Diese Abgrabungen sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 anzurechnen.

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragen, wobei deren Ausdehnung höchstens 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen darf.

### Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3, Abs. 3 und 4 Bebaubarkeit 1. im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:

1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.

<sup>2</sup> Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:

1. Kaminen um höchstens 2 m;
2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
3. vorspringenden Gebäudeteilen.

<sup>3</sup> Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.

<sup>4</sup> Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Gelände Verlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion.

#### **Erklärung:**

Neu wurde in Art. 3 Abs. 4 PBG der Begriff vorspringende Gebäudeteile eingeführt. Gemäss Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 PBG dürfen diese vorspringenden Gebäudeteile aus der Hülle ragen.

Die vorspringenden Gebäudeteile zählen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) zudem nicht zur Überbauungsziffer.



### III. **NEUER ANTRAG** DES REGIERUNGSRATES ZUHANDEN DER 2. LESUNG

#### Art. 3 Abs. 2-4 2. zulässige Masse nach der IVHB

<sup>1</sup> Kleinbauten sind:

1. freistehende Gebäude mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe;
  - b) 4 m Gebäudelänge; und
  - c) 9 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche;
2. allseitig offene freistehende Gebäude wie Überdachungen, Fahrzeugunterstände und dergleichen mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe; und
  - b) 30 m<sup>2</sup> überdachte Fläche.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten dürfen nicht mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain hinausragen; zusätzlich darf eine sicht-durchlässige Absturzsicherung angebracht werden.

<sup>3</sup> Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 4 m unter das massgebende Terrain ragen, dies auf einer Breite von höchstens 6 m. Diese Abgrabungen sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 anzurechnen.

<sup>4</sup> Als vorspringender Gebäudeteil gilt ein Gebäudeteil, der:

1. höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragt;
2. höchstens eine Ausdehnung von 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweist; und
3. nicht in den minimalen Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 110 Abs. 2 beziehungsweise in die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 hineinragt.

#### Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 und 4, Abs. 3 und 4 Bebaubarkeit 1. im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:

1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.

<sup>2</sup> Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:

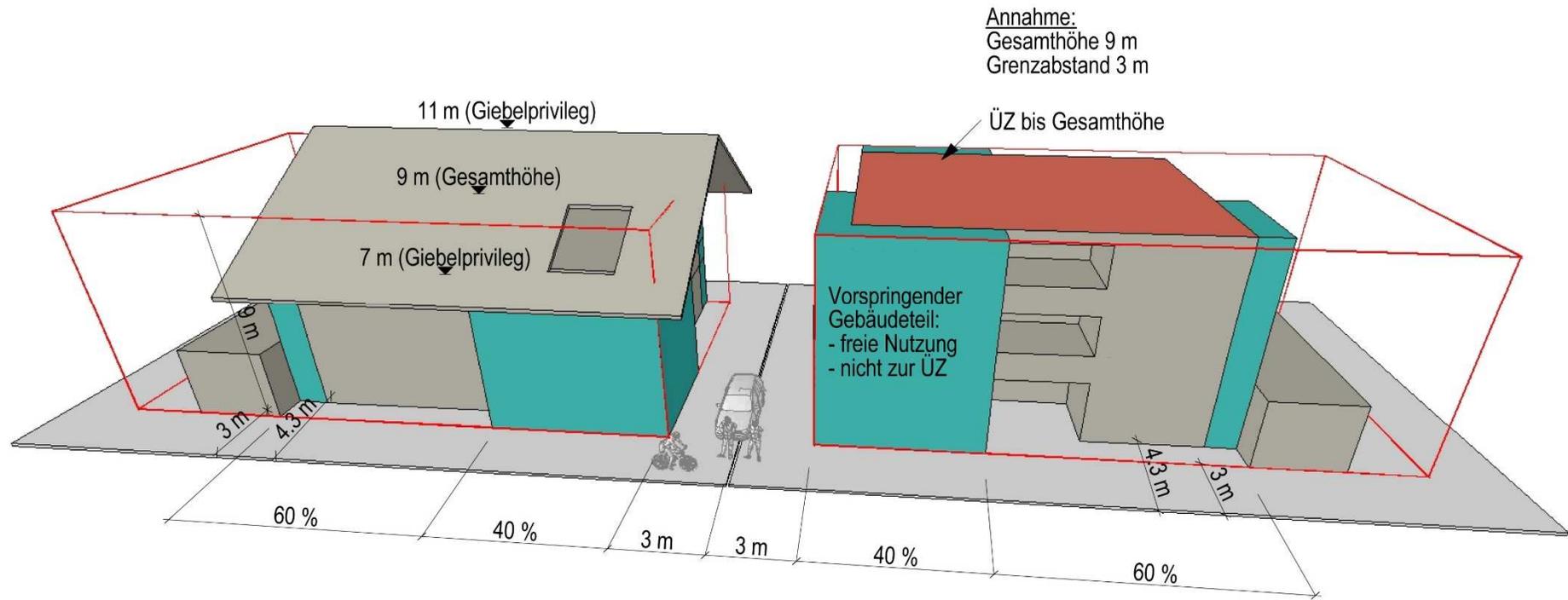
1. Kaminen um höchstens 2 m;
2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
3. nicht begehbaren Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1.30m;
4. vorspringenden Gebäudeteilen.

<sup>3</sup> Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.

<sup>4</sup> Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Gelände verlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion.

#### **Erklärung:**

*Auch beim neuen Antrag des Regierungsrates wird der Begriff "vorspringende Gebäudeteile" verwendet. Diese dürfen grundsätzlich aus der Hülle ragen und sind bei der Überbauungsziffer nicht zu berücksichtigen. Jedoch werden Gebäudeteile, die zu nahe an der Grenze stehen, (als Ganzes) nicht als vorspringende Gebäudeteile anerkannt (Art. 3 Abs. 4 Ziff. 3 PBG).*



## IV. BEGRÜNDUNG zu Art. 3 Abs. 4 und Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 PBG

### 1. Bedeutung der vorspringenden Gebäudeteile

#### A. IVHB

Der Kanton Nidwalden ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) beigetreten. Begriffe, die in der IVHB verwendet werden, darf der Kanton nicht anders regeln. Er ist an die Begriffsdefinition der IVHB gebunden.

#### B. Vorspringende Gebäudeteile

Für viele Begrifflichkeiten gemäss IVHB wird indirekt auf die Fassadenflucht abgestellt. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Ziff. 3.1 des Anhangs 1 der IVHB). **Nicht berücksichtigt werden unter anderem vorspringende Gebäudeteile, sofern der Kanton solche anerkannt.**

Wie dargelegt, werden vorspringende Gebäudeteile bei der Eruierung der Fassadenflucht gemäss IVHB einfach nicht berücksichtigt. Dies wirkt sich wiederum auf verschiedene Messweisen gemäss IVHB (Gebäuelänge, Gebäudebreite, Grenzabstand, Gebäudeabstand und Überbauungsziffer) aus. Bei all diesen fünf Begriffen werden sämtliche vorspringenden Gebäudeteile komplett ignoriert, als würden sie nicht bestehen.

Ziff. 3.1 des Anhangs 1 der IVHB schränkt den Kanton stark ein. Bei den vorspringenden Gebäudeteilen darf der Kanton nur definieren, was er als vorspringende Gebäudeteile anerkannt und was nicht. Hingegen kann der Kanton die Messweise der Fassadenflucht nicht selber regeln; dies gibt die IVHB (Anhang 1 Ziff. 3.1 bis 3.3) vor. Entweder gilt ein Gebäudeteil als vorspringender Gebäudeteil oder eben nicht. Der Kanton kann keinen Mittelweg wählen. Beispielsweise kann der Kanton nicht verankern, dass nur jener Teil des vorspringenden Gebäudeteils, der näher als 3 m von der Grenze steht, bei der Berechnung des Grenzabstands zuzuschlagen ist. Dadurch würde Ziff. 3.1 (inkl. Ziff. 3.2 und 3.3) und Ziff. 7.1 des Anhangs 1 der IVHB verletzt.

Der kantonale Gesetzgeber darf gemäss den Erläuterungen zur IVHB auch die Nutzung der vorspringenden Gebäudeteile nicht regeln. Die Nutzung ist für die Anerkennung als vorspringender Gebäudeteil nicht von Bedeutung – dies im Gegensatz zum Begriff «Anbaute» gemäss IVHB, in denen nur Nebennutzflächen zugelassen werden.

### 2. Behandlung im Landrat anlässlich der 1. Lesung

Der Landrat hat in erster Lesung beschlossen, dass der Begriff vorspringende Gebäudeteile neu ins PBG aufgenommen werden soll.

Als vorspringende Gebäudeteile gelten diejenigen Gebäudeteile, die höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragen und deren Ausdehnung höchstens 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.

### 3. Problematik

Die Aufnahme von vorspringenden Gebäudeteilen kann dazu führen, dass Gebäude zumindest teilweise bis zu 1.7 m an die Grenze gestellt werden (3 m - 1.3 m). Gleichzeitig sind "Gebäudeabstände" von nur 3.4 m denkbar (2 x 1.7 m). Da vorspringende Gebäudeteile bis zu 40 Prozent des Fassadenabschnitts in Anspruch nehmen können, wirkt sich dies gravierend auf das Erscheinungsbild und auf die Wohnqualität auf. Zudem können diese kleinen Gebäudeabstände – je nach Bauprojekt - auch aus brandschutztechnischer Sicht problematisch sein. Nutzt eine Baute die minimalen Grenzabstände und die Möglichkeit zur Erstellung vorspringender Gebäudeteile innerhalb des minimalen Grenzabstandes vollständig aus, kann dies bei nachfolgenden angrenzenden Bauprojekten sog. "Ersatzmassnahmen bei Unterschreitung von Brandschutzabständen" auslösen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass auch bei Unterniveaubauten vorspringende Gebäudeteile möglich sind. Für Unterniveaubauten gelten noch kleinere Grenzabstände, womit sich die Problematik des Abstandes der vorspringenden Gebäudeteile zur Grenze noch verschärft.

#### 4. Verworfenener Lösungsansatz

Eine Möglichkeit zur Minderung des oben ausgeführten Abstandsproblems wäre die Erhöhung des minimalen Grenzabstandes von 3 m – beispielsweise auf 4 m. Jedoch trägt der minimale Grenzabstand von 3 m dem Umstand Rechnung, dass die Grenzabstände neu gestützt auf die zonengemässe Gesamthöhe und nicht mehr gestützt auf die Fassadenhöhe gemessen werden. Die Vergrösserung der minimalen Grenzabstände ist deshalb nicht zweckmässig. Einerseits würden dadurch viele Gebäude baurechtswidrig. Die Zahl der baurechtswidrigen Bauten sollte nicht weiter vergrössert werden. Andererseits würden Bauten ohne vorspringende Gebäudeteile im Vergleich zur heutigen Regelung restriktiver behandelt.

#### 5. Antrag des Regierungsrates

Der (obenstehende) Antrag des Regierungsrates verfolgt deshalb den Ansatz, dass Gebäudeteile, die zu nahe an der Grenze stehen, als Ganzes nicht mehr als vorspringender Gebäudeteil akzeptiert werden. Dadurch müssen diese Gebäudeteile bei der Festlegung der Fassadenflucht berücksichtigt werden, so dass das Gebäude weiter weg von der Grenze erstellt werden muss.

Die beantragte Formulierung ist eine relativ einfache und unbürokratisch umsetzbare Lösung. Gebäudeteile, die näher als 3 m von der Grenze erstellt werden, gelten unabhängig ihrer Ausmasse nicht als vorspringende Gebäudeteile. Im PBG müsste bloss Art. 3 Abs. 4 anders formuliert werden (vgl. oben). Zu beachten ist, dass für Bauten mit speziellen Grenzabständen (u.a. Unterniveaubauten und Kleinbauten) eine Sonderregelung gilt.

Der Antrag steht gemäss Einschätzung des Regierungsrates nicht im Widerspruch zur IVHB, da die Messweise der Fassadenflucht nicht abweichend geregelt wird. Der Kanton legt lediglich fest, welche Bauteile als vorspringende Gebäudeteile anerkannt werden. Dazu ist der Kanton legitimiert.

Stans, 29. Mai 2018

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

*Yvonne von Deschwanden*

Landschreiber

*Hugo Murer*