Baugesetz (BauG)

vom 15.12.2016 (Stand 01.01.2018)

Der Grosse Rat des Kantons Wallis

eingesehen die Artikel 6, 31 Absatz 1 und 42 Absatz 1 der Kantonsverfassung;

eingesehen Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Dezember 2016;
auf Antrag des Staatsrates,

verordnet:[1)]

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

[1] Das vorliegende Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass Letztere den Anforderungen der öffentlichen Gesundheit, der öffentlichen Sicherheit und des Umweltschutzes entsprechen sowie eine hohe Qualität des überbauten Gebietes und seiner Umgebung gewährleisten.

[2] Es befolgt unter Achtung des Privateigentums die Ziele und Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.

Art. 2 Zuständigkeiten

[1] Der Gemeinderat ist für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen zuständig, insbesondere in:

a) Wohnzonen;

[1)] Im vorliegenden Gesetz gilt jede Bezeichnung der Person, des Status oder der Funktion in gleicher Weise für Mann oder Frau.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

b) Kernzonen;

c) Gewerbezonen;

d) Industriezonen;

e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;

f) Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung innerhalb des Perimeters der Bauzonen oder direkt an diese angeschlossen, wenn sie eine Gesamtfläche von drei Hektaren nicht übersteigen.

[2] Die Kantonale Baukommission (nachstehend: KBK) ist für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig, insbesondere in:

a) Landwirtschaftszonen;

b) Schutzzonen;

c) Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone wie Weiler- und Erhaltungszonen;

d) Gebiete mit traditioneller Streubauweise;

e) Zonen mit als landschaftsprägend geschützten Bauten wie Maiensässzonen;

f) übrigen Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung;

g) Zonen für Abbau und Deponien;

h) Waldarealen;

i) übrigen Nutzungszonen.

[3] Die KBK ist ebenfalls für Bauvorhaben zuständig, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet, insbesondere, weil sie Eigentümerin des Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.

2 Bauvorschriften

2.1 Allgemeines

Art. 3 Kommunale Reglementierung

[1] Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (nachstehend: BZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen fest, insbesondere betreffend die Dimensionierung der Bauten und Anlagen (namentlich Abstände, Höhen und Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise, dies unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere, was die Definition materieller Vorschriften betrifft.

[2] Die Gemeinden können abweichende Vorschriften nur erlassen, wenn die Baugesetzgebung dies ausdrücklich vorsieht.

[3] Die Gemeinden können unter Einhaltung der ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelten Definitionen strengere materielle Baupolizeivorschriften erlassen.

Art. 4 Anwendung anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen

[1] Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (nachstehend: IVHB) gelangt zur Anwendung, wenn das kantonale oder kommunale Recht Vorschriften unter Verwendung der Definitionen der IVHB erlässt. Die kantonale Gesetzgebung und die Gemeindereglemente können Begriffe, die nicht in der IVHB enthalten sind, einführen.

[2] Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die sich aus Spezialgesetzgebungen ergeben.

[3] Wenn es im kantonalen Gesetz und im kommunalen Reglement keine Vorschrift gibt, kann sich die zuständige Behörde an den Regeln orientieren, welche Fachorganisationen in technischen Normen erlassen haben.

[4] Vorbehalten bleiben privatrechtliche Bestimmungen, insbesondere das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

Art. 5 Besitzstandsgarantie

[1] Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.

[2] Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.

[3] Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch das Bundesrecht geregelt.

[4] Die Gemeinden können in ihren BZR vorsehen, dass das Vergrössern, der Wiederaufbau und die Zweckänderung nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplans möglich sind.

[5] Für Bauvorhaben in der Nähe einer Kantonsstrasse bleibt die Bewilligung nach der Strassengesetzgebung vorbehalten.

Art. 6 Ausnahmen

[1] Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen sowie von den übrigen Bauvorschriften können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch überwiegende private Interessen eines Nachbarn beeinträchtigt werden.

[2] Ausnahmen für jederzeit entfernbare Klein- oder Fahrnisbauten können auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse geltend machen kann und wenn keine öffentlichen oder überwiegenden privaten Interessen eines Nachbarn beeinträchtigt werden.

[3] Bei Bauvorhaben mit traditionellem oder experimentellem Charakter (sowohl in architektonischer als auch in bautechnischer Hinsicht) können die zuständigen Behörden unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den im vorliegenden Gesetz, in seinen Ausführungsbestimmungen und in den BZR festgelegten Vorschriften bewilligen.

[4] Ausnahmebewilligungen können für eine bestimmte Dauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Nach Ablauf der Befristung oder nach deren Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen. Er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.

[5] Ausnahmebewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bedingungen, wonach:

a) im Enteignungsfall für wertvermehrende Aufwendungen im Rahmen von Arbeiten, die aufgrund einer Ausnahmebewilligung ausgeführt werden, keine Entschädigung geleistet wird;

b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht umgenutzt, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;

c) eine Sicherheit für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind, zu leisten ist.

[6] Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

[7] Die Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone werden durch das Bundesrecht geregelt. Die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist von Fall zu Fall von der KBK zu beschliessen.

2.2 Vorschriften über die Bodennutzung

2.2.1 Abstände

Art. 7 Grenzabstand und Gebäudeabstand

[1] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

[2] Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassengesetzgebung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile.

[3] Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstückgrenzen gebaut werden.

[4] Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente bestimmt.

[5] Setzen die Gemeinden einen Mindestabstand in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe fest, so gilt für den Begriff der Fassadenhöhe die Definition gemäss IVHB. Die Gemeinden können Bestimmungen über den Einbezug von Lukarnen und anderer analoger Bauten zur Berechnung der Fassadenhöhe erlassen.

Art. 8 Festlegung der Abstände

[1] Die Gemeinden legen grundsätzlich für jeden Zonentyp ihres Nutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand fest. Ebenso legen sie für An- und Kleinbauten grundsätzlich einen verminderten Grenzabstand fest.

[2] Die Gemeinden können darauf verzichten, für jeden Zonentyp ihres Zonennutzungsplans eines Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen, sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

[3] Die Gemeinden können unter speziellen Bedingungen durch einen Sondernutzungsplan Abweichungen von ihren im BZR festgelegten Gebäudeabständen zulassen.

[4] Der Verzicht auf die Festlegung von Abständen für einen Zonentyp sowie die aufgrund eines Sondernutzungsplans gewährten Ausnahmen sind gegenüber Parzellen, die an die Perimeter angrenzen, nicht anwendbar.

[5] Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 9 Baulinien

[1] Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

[2] Baulinien werden insbesondere entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen sowie Natur- und Kulturobjekten festgelegt. Die Verfahren und die Festsetzung der Baulinien werden durch die Spezialgesetzgebung und durch die kommunalen Reglemente festgelegt.

[3] Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige Baulinien und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest. Die Gestaltungsbaulinien können im Rahmen eines Planungsverfahrens festgelegt werden.

[4] Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Art. 10 Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen

[1] Vorbehalten bleiben in anderen Gesetzgebungen festgesetzte einzuhaltende Abstände oder Freiräume, insbesondere aus dem Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.

2.2.2 Höhenbegriffe - Höhenmasse

Art. 11 Gesamthöhe

[1] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt.

[2] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

[3] Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Lage (IVHB: Situation) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

[4] Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet.

Art. 12 Aushubhöhe

[1] Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Die Bauverordnung (nachstehend: BauV) kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird.

Art. 13 Gesamthöhe mit Aushub

[1] Die Gesamthöhe mit Aushub entspricht der Summe der Gesamthöhe und der Aushubhöhe.

Art. 14 Kumulierte Höhe mit Aushub

[1] Die kumulierte Höhe mit Aushub entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des höchsten gestaffelten Gebäudeteils und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens.

Art. 15 Festlegung der Höhe

[1] Die Gemeinden legen für jeden Zonentyp in der Bauzone eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe fest. Ausserdem können sie eine Gesamthöhe mit Aushub und eine kumulierte Höhe mit Aushub festlegen.

2.2.3 Vollgeschosse

Art. 16 Definition und Festlegung

[1] Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschosszahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

[2] Die Gemeinden können für jeden Zonentyp eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl festlegen.

2.2.4 Nutzungsziffern

Art. 17 Anrechenbare Grundstückfläche

[1] Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen oder Grundstücksteilen.

[2] Die Fläche der Zufahrten und Privatstrassen auf dem anrechenbaren Grundstück wird berücksichtigt.

[3] Die Fläche der Hauszufahrten wird angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Art. 18 Nutzungsziffern

[1] Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 Meter liegt.

[2] Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

[3] Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

[4] Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 19 Festlegung

[1] Die Gemeinden können eine oder mehrere Nutzungsziffern einfügen und für jede ihrer Bauzonen die Art und den Höchstwert der Nutzungsziffern festlegen.

[2] Falls sie ganz oder teilweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichten, müssen sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen.

[3] Mit dem Ziel einer verdichteten Bauweise können die Gemeinden für Neubauten in jeder ihrer Bauzonen eine minimale Nutzungsziffer festsetzen. Vorbehalten bleiben die Sonderbestimmungen der Raumplanung, sofern diese andere Begrenzungen für das Ausmass der Bodennutzung vorsehen.

Art. 20 Nutzungsübertragung

[1] Die beteiligten Grundeigentümer können mittels Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung auf eine andere Bauparzelle übertragen wird.

[2] Die Übertragung ist nur auf in derselben Bauzone gelegene Grundstücke zulässig und sofern die fragliche Zone dadurch nicht zweckentfremdet oder zonenwidrig genutzt wird. Die Übertragung über eine hauptsächlich der Feinerschliessung dienenden Strasse hinweg ist möglich.

[3] Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 21 Zuschläge

[1] In der BauV wird festgelegt, in welchen Fällen ein Zuschlag auf die Nutzungsziffern gewährt werden kann, insbesondere bei Sondernutzungsplänen, Gebäuden mit einem besonders tiefen Energieverbrauch, kommerziell genutzten Erdgeschossen oder Gebäuden der Hotellerie.

[2] Weder die kommunalen Reglemente noch andere kantonale Spezialgesetzgebungen dürfen Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Nichtberücksichtigen von Flächen oder Volumen festlegen.

2.2.5 Bauweise

Art. 22 Geschlossene Bauweise

[1] Die geschlossene Bauweise ist unter folgenden alternativen Bedingungen gestattet:

a) wenn das BZR es vorsieht;

b) wenn das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze steht und die geschlossene Bauweise hinsichtlich Architektur und Hygiene zulässig ist;

c) durch Errichtung eines gegenseitigen Grenz- oder Anbaurechts, das ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen ist.

[2] Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.

2.2.6 Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften und Register

Art. 23 Kontrolle

[1] Die Fläche, die als Basis für die Berechnung der Gebäudeabstände, Grenzabstände, Nutzungsziffern sowie der übrigen von der Parzellengrösse abhängigen Faktoren gedient hat, darf bei späteren Bauten nicht wiederverwendet werden.

[2] Die Gemeinden, bei Überprüfung ihrer Register, sowie der patentierte, im eidgenössischen Register eingetragene Geometer, der ein Mutationsprotokoll für eine Grenzänderung oder Parzelleneinteilung vornimmt, vergewissern sich, dass die materiellen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 24 Register und Verzeichnis

[1] Die Gemeinden führen ein Register mit einem Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone. Dieses Register ist bei Bedarf durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und jährlich der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Dienststelle vorzulegen.

[2] Sie führen auch ein Verzeichnis, das alle durch den Gemeinderat und die KBK erteilten Baubewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).

2.3 Vorschriften über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Umgebungsgestaltung

Art. 25 Einordnung und Erscheinungsbild

[1] Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

[2] Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

Art. 26 Material- und Farbwahl

[1] Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.

[2] Die zuständige Entscheidbehörde kann in Form einer Bedingung im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind.

Art. 27 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern

[1] Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen.

[2] Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen festlegen, damit eine genügende Einordnung der Baute in das bestehende Gelände sichergestellt werden kann.

[3] Beim Bau von Stützmauern oder vergleichbaren Bauwerken auf der Grenze oder innerhalb der Parzelle sowie beim Gefälle des gestalteten Bodens ist auf die Charakteristik des natürlich gewachsenen Bodens, insbesondere auf die Geländeform und seine Beschaffenheit, Rücksicht zu nehmen.

[4] Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

2.4 Technische Vorschriften

Art. 28 Sicherheit und Hygiene

[1] Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie müssen den Anforderungen an den Brandschutz sowie den gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen entsprechen.

[2] Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

[3] Bauherren und ihre Auftragnehmer sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

[4] Arbeiterunterkünfte, Verpflegungsörtlichkeiten, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen müssen den Anforderungen an die Hygiene und an die Unfallverhütung entsprechen.

Art. 29 Spielplätze und Aussenräume

[1] Das BZR kann vorschreiben, dass der Bauherr beim Bau von mehreren Wohneinheiten von der zuständigen Behörde verpflichtet werden kann, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert werden.

[2] Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an eine gute Wohnqualität entsprechen.

Art. 30 Parkplätze

[1] Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, gemeinsame Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.

[2] Die Gemeinden können in ihrem BZR eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder. Sie können ebenfalls vorschreiben, dass die Parkplätze für bestimmte Typen von Bauten und Anlagen unterirdisch erstellt werden müssen.

Art. 31 Umwelt und Immissionen

[1] Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die dem BZR widersprechen.

[2] Im Grenzbereich zu Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren können die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

[3] Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 32 Energietechnische Bauvorschriften

[1] Bei bestehenden Gebäuden, die umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder um ein von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten:

a) wird die Überschreitung von maximal 20 Zentimeter für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände noch bei den Baulinien angerechnet;

b) wird eine Zusatzdämmung an Fassaden, einschliesslich Aussenverkleidung, bei der Berechnung der Nutzungsziffern nicht angerechnet.

[2] Absatz 1 geht den kantonalen oder kommunalen Bestimmungen bezüglich Bauabstände, Bauhöhen, Baulinien und Berechnung der Nutzungsziffern vor. Vorbehalten bleiben insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften (Baustoffe) und die Spezialgesetzgebung des Heimatschutzes.

[3] Bei einem Neubau wird eine Überschreitung bis zu 20 Zentimeter der im BZR festgelegten Gesamthöhe des Gebäudes zugelassen, sofern die Anforderungen an die Wärmedämmung von Dächern gemäss BauV erfüllt sind.

Art. 33 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen

[1] Vorbehalten bleiben technische Anforderungen, die sich aus anderen Gesetzgebungen ergeben, wie die technischen Vorschriften zur Naturgefahrenprävention oder zu einer behindertengerechten Bauweise.

3 Baubewilligung

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 34 Baubewilligungspflicht

[1] Baubewilligungspflichtig sind die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung und der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben. Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen wird, unter Vorbehalt des Bundesrechts, in der BauV geregelt.

Art. 35 Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach dem vorliegenden Gesetz

[1] Keiner Baubewilligung nach dem vorliegenden Gesetz bedürfen Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung der kantonalen Bauhoheit ganz oder teilweise entzogen sind. Der kantonalen Hoheit entzogen sind insbesondere Bauten betreffend die Landesverteidigung, die Bahnanlagen, die Nationalstrassen, die Schifffahrt, die Luftfahrt, die Rohrleitungsanlagen zur Gasversorgung, die Atomanlagen sowie die Seil- und Standseilbahnanlagen.

[2] Keiner Baubewilligung nach dem vorliegenden Gesetz bedürfen Bauten und Anlagen, deren Bewilligung Gegenstand eines besonderen kantonalrechtlichen Verfahrens bilden, insbesondere die öffentlichen Strassen, die Strukturverbesserungsprojekte, die Wasserbauprojekte, die Skilifte, die Projekte zur Wasserkraftnutzung, die Bauwerke für Wege des Freizeitverkehrs sowie die Schutzbauten gegen Naturgefahren.

Art. 36 Anwendbare Verfahrensbestimmungen

[1] Das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (nachstehend: VVRG) findet Anwendung, sofern die Baugesetzgebung keine besonderen Bestimmungen enthält.

3.2 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

Art. 37 Gesuch um Auskunft

[1] Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann bei der zuständigen Behörde ein Gesuch um Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingereicht werden.

[2] Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und kann nicht Gegenstand einer Beschwerde sein.

Art. 38 Gesuch um Vorentscheid

[1] Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Dem Gesuch sind alle zu dessen Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen.

[2] Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.

[3] Der Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden für die behandelten Gegenstände verbindlich, sofern er immer noch in Kraft ist und sich die Verhältnisse nicht verändert haben. Er entfaltet seine Wirkung erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.

[4] Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.

3.3 Baubewilligungsverfahren

3.3.1 Baugesuch

Art. 39 Baugesuch

[1] Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit der Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde ein. Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, die für das Bauvorhaben erforderlich sind.

[2] Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuchs und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.

[3] Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.

[4] Das Baugesuch ist vom Gesuchsteller, vom Grundeigentümer und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Bei Vorhandensein mehrerer Eigentümer gelten für die Zustimmung die Regeln des Zivilrechts.

Art. 40 Planverfasser - Qualität

[1] Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauten und Anlagen müssen die Baupläne erstellt worden sein:

a) von einem Inhaber eines Bachelor- oder Masterabschlusses im Bauwesen, insbesondere einer Eidgenössischen Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule;

b) von einem Inhaber eines Diploms einer Höheren Fachschule für Technik (HF) im Bereich des Bauwesens;

c) von einem Inhaber eines eidgenössischen Meisterdiploms oder eines eidgenössischen Fachausweises, der im Bereich des Bauwesens tätig ist;

d) von einer im Berufsregister REG A, B oder C eingetragenen Person.

[2] Der Begriff "unbedeutend" ist in der BauV definiert.

Art. 41 Sistierung der Behandlung eines Baugesuchs

[1] Die Behandlung eines Baugesuchs kann, obwohl das Bauvorhaben gesetzeskonform erscheint, sistiert werden, falls es im Widerspruch zu einer vorgesehenen Nutzungsplanänderung oder Änderung des BZR steht.

[2] Eine Sistierung ist nur zulässig, wenn der Gemeinderat zumindest definitiv über die Änderung entschieden hat.

[3] Die Sistierung bleibt aufrechterhalten, wenn innerhalb von zwölf Monaten nach Bekanntgabe der Sistierung die öffentliche Auflage der Änderung erfolgt.

3.3.2 Publikation und öffentliche Auflage

Art. 42 Publikation

[1] Alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind von der zuständigen Behörde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten öffentlich aufzulegen.

[2] Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.

[3] Für unbedeutende Arbeiten und Projektänderungen, die keine Interessen Dritter betreffen, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller wird über den Verzicht auf die öffentliche Auflage schriftlich benachrichtigt.

Art. 43 Inhalt der Publikation

[1] Die Publikation muss Folgendes enthalten:

a) die Namen des Baugesuchstellers und des Planverfassers;

b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsname), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;

c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;

d) allenfalls die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen im Sinne der geltenden Gesetzgebung benötigt;

e) die Art und Weise der Einsichtnahme in die Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.

Art. 44 Auflage

[1] Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist bei der zuständigen Behörde eingesehen werden. Die Dossiers in der Kompetenz der KBK können auch bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.3.3 Einsprache

Art. 45 Einsprachegrund

[1] Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann nur die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden.

Art. 46 Einsprachebefugnis

[1] Zur Einsprache sind befugt:

a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;

b) jede andere natürliche oder juristische Person, die durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Art. 47 Frist und Form

[1] Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Publikation im Amtsblatt.

[2] Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation als zuständig bezeichneten Behörde einzureichen. Sie sind insbesondere in Bezug auf die Einsprachebefugnis zu begründen.

[3] Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen. Fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

Art. 48 Rechtsverwahrung

[1] Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über private Rechte, die durch das Bauvorhaben betroffen sind, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

[2] Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Art. 49 Einigungsverhandlung

[1] Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.

[2] Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen kann ein Protokoll geführt werden.

3.3.4 Bauentscheid

Art. 50 Bauentscheid

[1] Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuchs, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen.

[2] Der Bauentscheid kann Bedingungen und Auflagen enthalten, deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden kann.

[3] Für Bauten und Anlagen, die eigens zum Zweck einer bestimmten Tätigkeit errichtet werden und deren Entfernung mit Beendigung dieser Tätigkeit gerechtfertigt ist, namentlich für besondere landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Bauten, kann die zuständige Behörde in der Baubewilligung verlangen, dass die Baute nach Beendigung der Tätigkeit wieder beseitigt werden muss. Zur Gewährleistung der Beseitigung der Baute kann die zuständige Behörde vor Erteilung der Bewilligung vom Gesuchsteller zudem verlangen, dass er die erforderlichen Sicherheiten in Form einer Garantie oder eines Grundpfandes erbringt.

[4] Gleichzeitig mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die weiteren erforderlichen Bewilligungen zu eröffnen, soweit dem keine Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen.

[5] Die Gemeinden fällen ihren Entscheid innert acht Wochen ab Ende der öffentlichen Auflage oder gegebenenfalls ab Erhalt der vollständigen Bauakten.

Art. 51 Geltungsdauer

[1] Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrem Rechtskrafteintritt begonnen wird. Der Bau gilt als begonnen, sobald bedeutende Arbeiten erfolgt sind, insbesondere wenn die Erdarbeiten abgeschlossen sind oder wenn ein für das Projekt erforderlicher bedeutender Aushub stattgefunden hat. Bei Gebäuden gilt die Ausführung des Bauvorhabens in jedem Fall als begonnen, wenn die Fundamentskonsolen oder die Bodenplatte erstellt sind.

[2] Die Frist beginnt nicht zu laufen oder wird gehemmt, wenn von der Baubewilligung aus rechtlichen Gründen kein Gebrauch gemacht werden kann und der Inhaber der Baubewilligung unverzüglich die notwendigen Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

[3] Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist gewahrt, wenn innerhalb von fünf Jahren seit Rechtskrafteintritt mit dem Bau eines Gebäudes begonnen wird.

[4] Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus hinreichenden Gründen um höchstens drei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die zum Zeitpunkt des Bauentscheids massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert haben.

3.3.5 Beschwerde

Art. 52 Beschwerde - Aufschiebende Wirkung

[1] Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

[2] Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

[3] Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert einer Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuchs betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Der Entscheid über die aufschiebende Wirkung ist innert einer Frist von drei Monaten ab Eingang des Gesuchs zu fällen.

[4] Der Inhaber einer Bewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.

[5] Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.

[6] Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht innert der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Art. 53 Schaden

[1] Der Beschwerdeführer hat den durch das Gesuch um aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

[2] Die Schadenersatzklage ist nach Wahl des Klägers beim Zivilrichter, in dessen Kreis das vom Baugesuch betroffene Grundstück liegt, oder am Wohnsitz des Beschwerdeführers zu erheben.

4 Baupolizei

Art. 54 Zuständigkeiten und Oberaufsicht

[1] Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

[2] Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.

[3] Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung des vorliegenden Gesetzes erforderlich sind.

Art. 55 Aufgaben

[1] Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere:

a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;

b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder anderweitig ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;

c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- oder Nutzungsbewilligung;

d) die Erstellung eines Protokolls über die begangenen Widerhandlungen.

[2] Zur Feststellung des Sachverhalts können die Organe der Baupolizei namentlich:

a) Anhörungen durchführen;

b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;

c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.

[3] Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet:

a) während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung anzubringen, wenn die zuständige Behörde dies in der Baubewilligung verlangt;

b) der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen. Vorbehalten bleibt die Verpflichtung der Anzeige an andere Behörden, insbesondere an das für den Zivilschutz zuständige Amt.

[4] Die Gemeindearbeiter und das Staatspersonal, die für diesen Zweck vom Gemeinderat respektive vom Staatsrat eingesetzt wurden, sind verpflichtet, die KBK über alle Bauarbeiten an ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden werden dem Kanton in Rechnung gestellt.

Art. 56 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

[1] Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung von einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, verfügt die zuständige Behörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt diese befolgen. Wenn es die Umstände erfordern, kann sie für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen ein Benützungsverbot erlassen.

[2] Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar und eine Beschwerde gegen sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 57 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Legalisierung

[1] Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung von einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, setzt die zuständige Behörde dem Störer (Zustandsstörer und/oder Verhaltensstörer) eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zu den ausgeführten Bauarbeiten.

[2] Ist eine Legalisierung der Baute nicht von vornherein ausgeschlossen, so gewährt die Behörde zur Legalisierung der ausgeführten Arbeiten eine angemessene Frist zur Eingabe eines Baugesuchs. Wird innert der gewährten Frist kein Gesuch eingereicht, lässt die Behörde auf Kosten des Störers ein Baugesuchsdossier erarbeiten. Zur Sicherstellung der Forderungen und Zinsen der Erstellung des Dossier und des Verfahrens verfügt das durchführende Gemeinwesen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechten, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.

[3] Ist eine Legalisierung der Baute von vornherein offensichtlich ausgeschlossen, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese Verfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahmen, die zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustands zu treffen sind, die Frist, innert welcher die verfügten Massnahmen auszuführen sind, die Androhung der Ersatzvornahme von Amtes wegen im Unterlassungsfall sowie die Rechtsmittelbelehrung enthalten.

[4] Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die absolute Verjährung beträgt 20 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten.

Art. 58 Störung der öffentlichen Ordnung

[1] Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und die Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

[2] Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstücks zu richten, von dem die Störung ausgeht.

Art. 59 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen

[1] Wenn eine Baute und Anlage nicht mehr genutzt oder betrieben wird und aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, welche die Herrschaft über die Baute oder Anlage hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute oder Anlage und die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie zur Deckung der Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherheitsleistung in angemessener Form (Personalsicherheiten, Realsicherheiten, andere Sicherheiten) erbringt.

[2] Bevor die Behörde die Sicherheitsleistung anordnet, setzt sie eine angemessene Frist für die Stellungnahme zu Art, Umfang und Modalitäten der Sicherheit. Die Höhe der Sicherheit wird unter Berücksichtigung von Art, Aufwand und Besonderheiten der auszuführenden Arbeiten festgelegt. Die Behörde und der Empfänger der Anordnung können sich auf die Bedingungen der Sicherheit einigen, so dass diese nicht verfügt werden muss.

[3] Sind die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllt, setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist für die Beseitigung der Baute und Anlage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, unter Androhung der Ersatzvornahme.

[4] Entscheide betreffend die Sicherheitsleistungen sowie die Beseitigung der Baute und Anlage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands können auch gefällt werden, wenn dies in der Baubewilligung nicht erwähnt ist.

[5] Die Veräusserung oder die Teilung einer Liegenschaft, für die von einer Behörde eine Massnahme gemäss vorliegendem Artikel angeordnet wurde, ist von dieser Behörde zu bewilligen. Die zuständige Behörde lässt im Grundbuch die Anmerkung eintragen, dass die Liegenschaft mit einer Massnahme gemäss vorliegendem Artikel belastet ist.

Art. 60 Ersatzvornahme

[1] Verfügungen nach den Artikeln des vorliegenden Titels, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Behörde zwangsweise durch, wenn der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.

[2] Besteht unmittelbare und ernste Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die zuständige Behörde ohne weiteres Verfahren.

[3] Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen verfügt für Forderungen und Zinsen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechten, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.

[4] Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, verfügt an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten dieser Intervention.

5 Strafbestimmungen

Art. 61 Straftatbestände und Strafandrohungen

[1] Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:

a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein, oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Nutzungsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;

b) wer einer ihm vom vorliegenden Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht nachkommt;

c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.

In leichten Fällen kann die Busse reduziert werden.

[2] In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.

[3] Eine Busse von mindestens 10'000 Franken wird gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benützungsverbot zugestellt wurde.

[4] Wird einer Wiederherstellungsverfügung nicht innert der gewährten Frist nachgekommen, spricht die zuständige Behörde eine Busse aus. Beschliesst die zuständige Behörde, ausnahmsweise eine weitere Frist zu gewähren, so erhöht sich die Busse mit jeder weiteren gewährten Frist.

[5] Vorbehalten bleiben strengere Strafbestimmungen anderer Gesetzgebungen.

Art. 62 Verjährung

[1] Die Widerhandlungen verjähren nach sieben Jahren.

Art. 63 Verschiedene Bestimmungen

[1] Bussen bis zu 5'000 Franken sind nach der Schwere der Widerhandlung und des Verschuldens zu bemessen. Andere Strafzumessungsgründe muss die zuständige Behörde nicht berücksichtigen.

[2] Wird eine Widerhandlung bei der Geschäftsführung einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen Dritten begangen, so kann die Behörde diese zur Bezahlung der Busse verurteilen und deren widerrechtlichen Gewinn einziehen.

[3] Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses Berufung einzulegen.

[4] Falls das vorliegende Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, gelangen die eidgenössischen und kantonalen Strafgesetzgebungen zur Anwendung.

6 Kosten und Parteientschädigungen

Art. 64 Kosten und Parteientschädigungen

[1] Die Gemeinden, die KBK und das Kantonale Bausekretariat erheben für ihre Tätigkeiten im Baubewilligungsverfahren gesonderte Kosten. Diese Kosten beinhalten die Gebühren und die Auslagen.

[2] Die von der KBK und vom Kantonalen Bausekretariat erhobenen Kosten werden durch einen Beschluss des Staatsrates festgelegt. Die Gebühren können zwischen mindestens 100 Franken und maximal 4'000 Franken pro behandeltes Dossier und pro erteilte Baubewilligung betragen. Bei komplexen Dossiers, namentlich solchen, die eine Rodungsbewilligung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung beinhalten, kann der Betrag auf maximal 15'000 Franken erhöht werden.

[3] Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im VVRG geregelt.

[4] Darüber hinaus sind die Kosten und Parteientschädigungen im VVRG geregelt.

Art. 65 Kostentragung des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei

[1] Der Gesuchsteller oder sein Vertreter trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung.

[2] Dem Einsprecher können die Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat oder wenn er offensichtlich nicht einspracheberechtigt ist.

Art. 66 Kostenvorschuss

[1] Die zuständige Behörde kann jederzeit vom Gesuchsteller oder von seinem Vertreter und von den Einsprechern, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und mit dem Hinweis, dass im Unterlassungsfalle auf das Gesuch respektive auf die Einsprache nicht eingetreten wird, einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

7 Schlussbestimmung

Art. 67 Vollzug

[1] Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des vorliegenden Gesetzes notwendigen Vorschriften, die dem Grossen Rat zur Genehmigung zu unterbreiten sind.

[2] Die BauV regelt insbesondere:

a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften in besonderen Fällen;
b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide;

c) die Organisation, die Zusammensetzung und die Aufgaben der KBK sowie des Kantonalen Bausekretariats, inklusive die Entscheidkompetenz des Präsidenten der KBK in Fällen von untergeordneter Bedeutung;

d) die Baupolizei;

e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie den Baubeginn.

T1 Übergangsbestimmung

Art. T1-1 Anpassung der Vorschriften und Übergangsbestimmungen

[1] Das vorliegende Gesetz ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar. Sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen. Die folgenden Sonderbestimmungen sind anwendbar, bis die neuen kantonalen Bestimmungen innerhalb der im vorliegenden Artikel vorgegebenen Frist im BZR eingefügt worden sind:

a) die Ausnützungsziffer nach altem Recht wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durch die GFZ ersetzt. Eine Tabelle im Anhang zur BauV gibt für die bisherigen Werte der Ausnützungsziffer die entsprechenden GFZ-Werte an. Die Einführung der neuen Bauziffer soll keinesfalls zu einer Verringerung des Baupotenzials führen;

b) bis die kantonalen Bestimmungen im BZR eingefügt worden sind, werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nach altem Recht berechnet.

[2] Die BZR sind innert sieben Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes anzupassen.

[3] In einer Übergangszeit von sieben Jahren kann der Gemeinderat mittels Beschlüssen rein redaktionelle nichtmaterielle Anpassungen wie die terminologischen Neuerungen und die veränderten Verweise auf das neue Recht sowie der Hinweis auf die derogatorische Kraft der neuen kantonalen Gesetzgebung festlegen.

[4] Personen, welche die Mindestqualifikationen für die Erarbeitung von Plänen nicht erfüllen, erhalten eine Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes, um die erforderlichen Kompetenzen oder Anerkennungen zu erwerben.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Quelle Publikation
15.12.2016	01.01.2018	Erlass	Erstfassung	BO/Abl. 1/2017, 31/2017

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Quelle Publikation
Erlass	15.12.2016	01.01.2018	Erstfassung	BO/Abl. 1/2017, 31/2017