
Bauverordnung (BauV)

vom 22.03.2017 (Stand 01.06.2018)

Der Staatsrat des Kantons Wallis

eingesehen den Artikel 57 Absatz 2 der Kantonsverfassung;

eingesehen den Artikel 69 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG);

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 Departementes für Verkehr, Bau und Umwelt,

*erlässt:*¹⁾

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die Bauverordnung (nachstehend: Verordnung) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (nachstehend: BauG), soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.

² Die Verordnung bezweckt die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen für das ganze Kantonsgebiet.

Art. 2 Gemeindebehörde

¹ Die Gemeindebehörde im Sinne des Baugesetzes und der Verordnung ist der Gemeinderat.

¹⁾ In der vorliegenden Verordnung gilt jede Bezeichnung der Person, des Statuts oder der Funktion in gleicher Weise für Mann und Frau.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

² Zur Erfüllung ihrer Aufgaben betreffend die Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei können die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes zusammenarbeiten. Hierbei kann ein interkommunales Bauamt errichtet werden. Die Gemeinden stellen die notwendige baurechtliche Fachkompetenz sicher.

2 Bauvorschriften

2.1 Allgemeines

Art. 3 Glossar

¹ Der Staatsrat kann die Grundbegriffe und Berechnungsweisen in einem Glossar im Anhang zu dieser Verordnung präzisieren. Bei Bedarf führt er dieses nach und ergänzt es.

² Zur leichteren Verständlichkeit der Bauvorschriften kann er ihm auch Skizzen anfügen.

Art. 4 Erschliessung

¹ Das Baugrundstück muss erschlossen sein. Die Erschliessungen müssen den gesetzlichen Anforderungen genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein. Im Einzelnen richten sich die Anforderungen an die Erschliessung nach der Spezialgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

² Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn:

- a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen oder soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;
- b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz und die öffentliche Kanalisation bewilligt sind.

³ Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

⁴ Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.

2.2 Vorschriften über die Bodennutzung

2.2.1 Abstände

Art. 5 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1.5 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt nicht für Balkone.

Art. 6 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Art. 7 Anbauten und Kleinbauten

¹ Mit einem Gebäude zusammengebaute Bauten (Anbauten) oder freistehende Bauten (Kleinbauten), die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10 Quadratmetern sowie eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen.

² Die Gemeinden können unter der Voraussetzung, dass die Gesetzesbestimmungen für die Grenzabstände und Gebäudeabstände eingehalten werden, auf die Festlegung eines verminderten Grenzabstandes verzichten, respektive durch einen Sondernutzungsplan davon abweichen.

705.100

2.2.2 Höhenbegriffe, Höhenmasse

Art. 8 Dachaufbauten

¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1.5 Meter überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend. Eine Überschreitung der 1.5 Meter kann durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der technisch bedingte Aufbau aus objektiven und technischen Gründen keinesfalls in den Dachaufbau integriert werden kann.

Art. 9 Aushubhöhe

¹ Wenn sich der tiefste Punkt des gestalteten Bodens nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe befindet, berechnet sich die Aushubhöhe am tiefsten Punkt des gestalteten Bodens.

Art. 10 Kumulierte Höhe mit Aushub

¹ Bei der Berechnung der kumulierten Höhe mit Aushub ist das massgebende Terrain in jenen Fällen bestimmend, als der tiefste Punkt des gestalteten Bodens höher liegt als das massgebende Terrain.

Art. 11 Energiesparmassnahmen

¹ Bei einem Neubau ist ein Überschreiten der im Baureglement der Gemeinde (nachstehend: BZR) festgelegten Gesamthöhe bis zu 20 Zentimetern zulässig, vorausgesetzt, der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des betreffenden Dachs wird dadurch gegenüber den Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung um 20 Prozent verbessert.

2.2.3 Vollgeschosse

Art. 12 Geschosse - Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss

¹ Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 Meter über die Fassadenlinie hinausragt. Die Gemeinden können einen Mindest-Anteil an unterirdischen Fassadenflächen festsetzen. *

² Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 Meter nicht überschreiten. Wo asymmetrische Giebedächer oder Pultdächer zulässig sind, können die Gemeinden kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnen.

³ Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 Meter zurückversetzt ist.

2.2.4 Nutzungsziffern

Art. 13 Nutzungsübertragung

¹ Eine Nutzungsübertragung ist nur möglich, wenn die Gemeinde die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen bestätigt.

Art. 14 Nutzungsziffern - Zuschläge und Übertragung

¹ Die Gemeinden können in ihren BZR bestimmen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, ein angemessener Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird.

² Für ein Bauvorhaben, dessen Energieverbrauch unter den von den kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt werden.

³ Für Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 2 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren.

⁴ Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes darf die Gemeinde in ihrem BZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Die Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen.

⁵ Für Gebäude der Hotellerie kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren. Für die anderen Nutzungsziffern können die Gemeinden in ihrem BZR einen angemessenen Zuschlag vorsehen.

705.100

⁶ Zur Förderung des Erhalts von Grünflächen können die Gemeinden in ihrem BZR und für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes einen Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die Geschossflächenziffer vorsehen, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden.

⁷ Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich die zugeschlagene Nutzungsziffer jeweils auf der Grundlage der Nutzungsziffer im BZR oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der zugeschlagenen Nutzungsziffer für Sondernutzungspläne. Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können diese nicht für eine andere Nutzung gebraucht werden. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

⁸ Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers können Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Dabei darf die enteignete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.

2.3 Vorschriften über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Umgebungsgestaltung

Art. 15 Stützmauern und gestalteter Boden

¹ Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp eine maximale Höhe für Stützmauern festlegen.

² Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp, unter Berücksichtigung der Geländeform im jeweiligen Sektor, ein maximales Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden festlegen.

3 Baubewilligung

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Baubewilligungspflicht

Art. 16 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

¹ Eine Baubewilligung ist insbesondere erforderlich für:

- a) die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
- b) den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
- c) andere Bauten und Anlagen und ihre Änderung wie:
 1. Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen),
 2. Öfen und Fabrikamine, Masten, Antennen und Parabolantennen,
 3. haustechnische Installationen:
 - 3.1. zur Wärmeproduktion oder Elektrizitätsproduktion, insbesondere wenn ein Teil der Installation ausserhalb des Gebäudes platziert wird (Kamin, Erdwärmesonde, Wärmetauscher einer Luft/Wasser Wärmepumpe, usw.), vorbehalten bleiben die Regelungen betreffend die Solaranlagen und der Erneuerungen oder des Ersatzes der Verbrennungsanlagen (Gas- oder Ölkesel, Holzheizung, usw.),
 - 3.2. zur Kälteproduktion und -verteilung,
 - 3.3. für Lüftungsaggregate und -verteilung,
 4. Privatstrassen und anderen private Kunstbauten, Zufahrten, Rampen und Leitungen,
 5. innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den kommunalen Baureglementen festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1.50 Meter hinausragen,

6. ausserhalb der Bauzone alle Mauern, geschlossene Umzäunungen (Pfahlzäune, Hecken, etc.), verschiebbare Umzäunungen, welche eine Länge von 5 Metern oder eine Höhe von 1.50 Meter oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene übersteigen; das Forstrecht bleibt in jedem Fall vorbehalten,
7. Anlagen für die Behandlung und Beseitigung von Abwasser und Abfall, Misthöfe, Jauchegruben und Biogasanlagen,
8. Hafen- und Landeanlagen und Hafendämme, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports,
9. Treibhäuser, landwirtschaftliche und industrielle Silos,
10. Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerblichen und industriellen Abfall, ausgediente Maschinen und Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Kistendepots und dergleichen,
11. Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie Schwimmbäder,
12. die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 Quadratmetern ausserhalb geschützter Gebiete,
13. Reklameeinrichtungen,
14. Mauern, Umzäunungen, Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.

² Ferner bedarf es auch einer Baubewilligung für:

- a) das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
- b) innerhalb der Bauzonen Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den kommunalen Baureglementen vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1.5 Meter;
- c) ausserhalb der Bauzone, unter Vorbehalt von Buchstabe e, Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) die eine Fläche von 500 Quadratmetern und/oder eine Höhe beziehungsweise Tiefe von 1.5 Meter übersteigen;
- d) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;

- e) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

³ Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 17 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

¹ Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen keiner Bewilligung:

- a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- b) bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Artikel 18 Absatz 2 Buchstabe b;
- c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
 - 1. private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere,
 - 2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 Meter Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe,
 - 3. Fahrbauwerke wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten,
 - 4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 Kubikmeter Inhalt;
- d) Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

Art. 18 Änderung

¹ Jede wesentliche Änderung einer Baute oder Anlage bedarf einer Baubewilligung.

705.100

² Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsarbeiten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

Art. 19 Solaranlagen

¹ In Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung bedürfen auf Schrägdächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Das kommunale Recht kann in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (z.B. für Baugruppen von kommunaler Bedeutung) eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Zudem kann das kommunale Recht, unter Beachtung des Bundesrechts, auch Quartiere oder Gebiete bestimmen, in denen konkrete Bestimmungen gelten, welche das Einrichten von Solaranlagen regeln, sowie die Bedingungen, unter welchen diese von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

² In den Bau- und Landwirtschaftszonen sind genügend angepasste Solaranlagen auf Flachdächern von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als auf einem Flachdach genügend angepasst, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) maximale Höhe über der Brüstung: 50 Zentimeter;
- b) Mindestrücksprung zum Dachrand (ohne Vordach): 50 Zentimeter;
- c) maximale Höhe über der Brüstung bei Mindestrücksprung: 20 Zentimeter; bei einer Neigung von 30 Grad: bis 50 Zentimeter;
- d) Kollektorfelder in parallel zu einander liegender Anordnung;
- e) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

Ebenfalls als genügend angepasst gelten in diesen Zonen Solaranlagen, die das Flachdach eines Gebäudes vollständig bedecken, eine kompakte zusammenhängende Fläche bilden und reflexionsarm nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt sind.

³ In den Industrie-, Handwerks- und Gewerbebezonen sind genügend an die Fassade angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als genügend an eine Fassade angepasst, wenn sie die folgenden Bedingungen erfüllen:

- a) kompakte zusammenhängende Fläche, rechteckige Form;
- b) parallel zur Fassade verlaufende Kollektorfelder;
- c) rechtwinkliger Abstand von der Fassadenverkleidung maximal 20 Zentimeter;
- d) keine Auskrugung der Fassade in der Frontansicht;
- e) minimale Fläche von 100 Quadratmetern, oder mindestens 30 Prozent der Fassadenfläche;
- f) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

⁴ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁵ Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der für Baubewilligungen zuständigen Behörde zu melden. Die Meldung hat spätestens 30 Tage vor Baubeginn zu erfolgen.

⁶ Das für das Bauwesen zuständige Departement legt in einer Richtlinie fest, welche Pläne und weitere Unterlagen in welcher Anzahl Exemplaren der Meldung beizulegen sind. Die Unterlagen haben die Informationen zu enthalten, derer es bedarf, um zu prüfen, ob alle Voraussetzungen für die Befreiung von der Bewilligungspflicht gegeben sind.

Art. 20 Erneuerung und Ersatz einer Verbrennungsanlage

¹ Die Erneuerung und der Ersatz eines Öl-, Gaskessels, oder einer Holzheizung, ohne Änderung des Standorts des Kamins, sind vor Baubeginn der für Baubewilligungen zuständigen Behörde zu melden. Die Meldung hat spätestens 30 Tage vor Baubeginn zu erfolgen.

² Das für das Bauwesen zuständige Departement legt in einer Richtlinie fest, welche Pläne und weitere Unterlagen in welcher Anzahl Exemplaren der Meldung beizulegen sind. Die Unterlagen haben die Informationen zu enthalten, deren es bedarf um zu prüfen, ob die Bedingungen der Spezialgesetzgebung eingehalten sind.

3.1.2 Kantonale Organe

Art. 21 Kantonale Baukommission

¹ Die Kantonale Baukommission (nachstehend: KBK) besteht aus sechs Mitgliedern, nämlich aus:

- a) drei Mitgliedern, die aus den drei Kantonsteilen und ausserhalb der kantonalen Verwaltung zu wählen sind und von denen das eine das Präsidium und die beiden anderen die Funktion des Vize-Präsidenten übernehmen;
- b) drei Vertretern der kantonalen Dienststellen, die mit der Raumplanung, dem Hochbau und den Rechtsfragen des zuständigen Departements vertraut sind, diese können sich vertreten lassen.

² Die KBK ist ein unabhängiges Organ und ist administrativ dem für das Bauwesen zuständigen Departement angegliedert. Ihre Mitglieder werden vom Staatsrat für die Dauer einer Verwaltungsperiode ernannt. Ihr Mandat kann erneuert werden. Der Staatsrat setzt die Entschädigung der Mitglieder fest.

³ Die KBK verhandelt gültig, wenn vier Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmgleichheit der anwesenden Mitglieder hat der Präsident den Stichtscheid. Fälle von untergeordneter Wichtigkeit, wie die Verlängerung einer Baubewilligung oder die Erteilung einer Wohnbewilligung, kann der Präsident oder in dessen Abwesenheit einer der Vize-Präsidenten allein entscheiden.

⁴ Die KBK kann einzelne Untersuchungsaufgaben an eines ihrer Mitglieder, an eine Dienststelle des für das Bauwesen zuständigen Departements oder an das Kantonale Bausekretariat (nachstehend: KBS) delegieren.

⁵ Auf Antrag der Gemeinde erstellt die KBK eine Vormeinung zur Architektur oder zur Integration in die Landschaft und stellt diese der Gemeinde innert 30 Tagen ab Erhalt eines ausreichenden Dossiers zu.

⁶ Die KBK ist auch befugt, Richtlinien zur Erläuterung von Bauvorschriften und Verfahrensregeln herauszugeben.

Art. 22 Kantonales Bausekretariat

¹ Das KBS hat namentlich folgende Aufgaben:

- a) es holt die Vormeinungen und Entscheide der zuständigen kantonalen Organe ein und teilt den Gemeinden innert 30 Tagen ab Erhalt eines vollständigen Dossiers die Stellungnahmen der angehörten Organe mit;
- b) es hat in Fällen der Bewilligungszuständigkeit des Bundes die Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Dienststellen einzuholen und an die zuständige Behörde weiterzuleiten;
- c) es bereitet die Bauakten vor, die eine kantonale Baubewilligung erfordern und führt das Sekretariat der KBK;
- d) es erfüllt die ihm zugewiesenen Aufgaben der Baupolizei.

² Die Gemeinden und die kantonalen Fachstellen können Mithilfe und Beratung von der vom für das Bauwesen zuständigen Departement bezeichneten Dienststelle und vom KBS anfordern.

3.2 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

Art. 23 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

¹ Dem Gesuch um Auskunft oder Vorentscheid sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt oder eines Teiles davon nötig sind.

² Wenn die zuständige Behörde für die Erteilung einer Auskunft oder eines Vorentscheids noch weitere Unterlagen benötigt, so kann sie diese anfordern.

3.3 Baubewilligungsverfahren

3.3.1 Baugesuch

Art. 24 Baugesuch - Form

¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist bei der zuständigen Behörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen. Vorgesehen ist unter anderem eine kantonale Informatikplattform zur elektronischen Verwaltung von Baugesuchen.

705.100

² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder einem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in siebenfacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die projektspezifischen Pläne und Unterlagen;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000, auf welchem der Projektstandort mit einem roten Kreuz eingezeichnet ist;
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug, sofern erforderlich mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

⁴ Beim Wiederaufbau, Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten oder Anlagen sind im Rahmen der Verfügbarkeit Kopien der früher erteilten Bewilligungen beizulegen.

⁵ Bei unbedeutenden Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den formalen Vorschriften für das Baugesuch abweichen.

Art. 25 Baugesuch - Planverfasser

¹ Unbedeutende Bauten und Anlagen sind Bauvorhaben, welche keiner besonderen architektonischen, wissenschaftlichen oder technischen Kenntnisse bedürfen und nur einen minimalen Einfluss auf die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur haben; die Kosten des Bauvorhabens können ein Nebenkriterium darstellen.

² Insbesondere als unbedeutende Bauten und Anlagen gelten:

- a) ein alleinstehendes Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 10 Quadratmeter und einer Höhe von maximal 3 Meter;
- b) kleine Umgebungsarbeiten ohne wesentliche Veränderung des bestehenden Bodens;
- c) ein Schornstein;
- d) die Änderung der Farbe einer Baute;
- e) ein Dachfenster;
- f) die Installation einer Solaranlage, welche dem Meldeverfahren unterliegt.

³ Nicht als unbedeutende Arbeiten gelten:

- a) die Erstellung eines neuen Gebäudes;
- b) die Vergrösserung eines Gebäudes, insbesondere die Aufstockung oder die Erweiterung eines Gebäudes sowie die Erstellung eines Anbaus;
- c) der Umbau eines Gebäudes mit Änderung oder Verschiebung von Öffnungen;
- d) grosse Umgebungsarbeiten, Zufahrten und Garagen.

Art. 26 Baugesuch - Inhalt

¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie gegebenenfalls des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihren Koordinaten, der Nutzungszone und gegebenenfalls der Gefahrenzone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien sowie die Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die körperlich behinderten und älteren Personen den Zugang und die Benützung ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Stellplätze, die für die Betriebsgebäude vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der Arbeitsplätze;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Anzahl der zur Haltung vorgesehenen Tiere;
- i) die Zufahrt oder der Zugang von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- j) die anwendbaren Nutzungsziffern, wenn diese in baurechtlichen Vorschriften geregelt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;

705.100

- k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1-, 2-, 3-, ...-Zimmer, m² von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.)
- l) die Baukosten, ausschliesslich der Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

² Betrifft das Bauvorhaben ein in einem Inventar oder in einer Klassierung aufgeführtes oder gemäss der Nutzungsplanung besonders schutzwürdiges Objekt, ist dies im Baugesuch anzugeben.

Art. 27 Situationsplan - Form

¹ Der Situationsplan ist im eidgenössisch vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem patentierten, im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer unterzeichneten Auszug des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die eidgenössische Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Auszug des Katasterplanes zu erstellen.

² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom patentierten, im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

³ Die zuständige Behörde kontrolliert auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht eidgenössisch vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 28 Situationsplan - Inhalt

¹ Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits realisierten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die anwendbaren Nutzungsziffern;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab des Planes, die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die festgelegten Baulinien gemäss den in Kraft stehenden Plänen;

- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Parkplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die in Kraft stehenden oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Gewässer, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden oder Teilen derselben in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) ein durch den beauftragten Geometer zu bestimmenden, ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch im Terrain kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;
- k) die Baulanderschliessung, insbesondere die Zufahrt oder der Fussgängerzugang, die Trinkwasser-, Abwasserleitungen und Leitungen für nicht verschmutztes Abwasser sowie die Versorgung mit Energie und das Vorhandensein eines Fernwärmenetzes oder eines Gasnetzes;
- l) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen, insbesondere alle Anlagen zur Wärmeproduktion (Wärmepumpen, Wärmetauscher, Gas- oder Ölfeuerung, usw.);
- m) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen schutzwürdigen Objekte.

Art. 29 Projektpläne

¹ Die Projektpläne sind nach den Regeln der Kunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Für umfangreiche Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen, namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen;

705.100

- b) die Schnitte mit der Angabe der Koten, die Angabe des massgebenden Terrains und des gestalteten Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit der Angabe der Hauptkoten sowie mit Angabe des massgebenden Terrains und des gestalteten Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen.

² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

³ Bei geschlossener Bauweise ist der Anfang der Nachbargebäude über eine hinreichende Länge hinweg im Grundriss und in den Fassaden auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Art. 30 Besondere Unterlagen

¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahmestellen und Deponien: deren flächenmässige Ausdehnung, die Abbautiefen und Auffüllhöhen, die Längs- und Querprofile, die Art des auszubeutenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung;
- b) bei Industrie-, Gewerbe- und Hotelleriebauten: die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten Unterlagen und Informationen;
- c) bei Bauten und Umbauten industrieller oder gewerblicher Betriebshallen, oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr Geschossen über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensichernden Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen;
- d) die für die energie- und umweltrechtliche sowie brandschutzrechtliche Prüfung des Baugesuchs erforderlichen Unterlagen (Qualität des Wärmeschutzes, Art der Wärme- und Kälteproduktion, Belüftung, usw.);

- e) bei Abbruch oder Umbau eines vor 1991 errichteten Gebäudes: eine Asbestdiagnose für den von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudeteil sowie gegebenenfalls ein je nach Menge, Fundort und Form des Asbests beizulegendes Sanierungsprojekt; das für das Bauwesen zuständige Departement kann Richtlinien zur Erstellung von Asbestdiagnosen herausgeben.

² Die besonderen Unterlagen können noch bis zu 60 Tage nach der öffentlichen Auflage beigebracht werden, vorausgesetzt, der Gesuchsteller macht mit dem Baugesuch darauf aufmerksam und es handelt sich nicht um Unterlagen, welche für die Prüfung des Bauvorhabens durch betroffene Dritte unbedingt notwendig sind. Bei den Dienststellen, welche von den besonderen Unterlagen betroffen sind, wird die Vernehmlassung in jedem Fall sistiert. Werden die besonderen Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht, kann die zuständige Behörde das Gesuch abschreiben.

³ Bei umfangreichen oder besonders komplexen Bauvorhaben (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.), oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Informationen verlangen, insbesondere zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und die Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.

⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die zuständige Behörde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

⁵ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

3.3.2 Publikation und öffentliche Auflage

Art. 31 Formelle Prüfung

¹ Nach Erhalt des Baugesuchs prüft die zuständige Behörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie unvollständige oder vorschriftswidrige Baugesuche an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter zur Verbesserung zurück.

705.100

² Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung der Frist das Gesuch abgeschrieben wird. Der Abschreibungsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Art. 32 Offenkundige materielle Mängel

¹ Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichen Bauvorschriften nicht oder nur mit einer Ausnahme, welche nicht beantragt wurde, bewilligt werden kann, so macht die zuständige Behörde den Gesuchsteller oder seinen Vertreter spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

² Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter der zuständigen Behörde innert 30 Tagen mitteilt, er halte an seinem Baugesuch fest. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

Art. 33 Dossiers in kantonaler Zuständigkeit

¹ Die KBK lässt der Gemeinde zwei Exemplare des Baubewilligungsgesuchs und der zugehörigen Unterlagen zukommen, damit das Dossier durch die interessierten Personen konsultiert werden kann und der Sicherheitsbeauftragte das Projekt prüfen kann.

² Spätestens 30 Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat das Dossier mit seiner Vormeinung sowie den übrigen auszufüllenden Formularen, wie die Formulare, die durch den Sicherheitsbeauftragten zu validieren sind, der KBK zu retournieren.

3.3.3 Einsprache

Art. 34 Profilierung

¹ Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

² Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.

³ Ist ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner öffentlichen Auflage nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die erstellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die öffentliche Auflage nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.

3.3.4 Baumentscheid

Art. 35 Prüfung von Amtes wegen

¹ Nach Ablauf der Einsprachefrist oder gegebenenfalls nach Abschluss der Einigungsverhandlung prüft die zuständige Behörde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies Sachverständige beiziehen oder Gutachten und andere Massnahmen verlangen.

Art. 36 Anhörung der kantonalen Organe durch die Gemeinden

¹ Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, so kann sie das Gesuch in fünffacher Ausfertigung dem KBS übermitteln, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

² Baugesuche für Projekte, welche der Anhörung einer kantonalen Fachdienststelle bedürfen, insbesondere, weil sie sich in einer Naturgefahrenzone befinden, sich innerhalb der Baulinie von Strassen befinden, eine Anlage des Zivilschutzes oder ein Objekt des Heimatschutzes betreffen sowie jene, die die Umwelt beeinträchtigen, sind dem KBS zu überweisen, welches sie den zuständigen Stellen zur Stellungnahme weiterleitet.

³ Die begründeten Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, welche sich auf die Anwendung von zwingenden spezialgesetzlichen Vorschriften beziehen, müssen die gesetzlichen Bestimmungen, auf welche sie sich stützen, enthalten.

⁴ Im Vernehmlassungsfall teilt das KBS innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten dem Gemeinderat das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe von dieser Fristverlängerung schriftlich zu benachrichtigen.

705.100

Art. 37 Baubewilligung oder Bauabschlag

¹ Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der zuständigen kantonalen Dienststellen, erlässt die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid, zusammen mit den allfälligen Spezialbewilligungen.

² Die zuständige Behörde hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.

Art. 38 Bauentscheid

¹ Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.

² Die Begründung enthält:

- a) die Gründe für die Bedingungen, Auflagen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Baubewilligung;
- b) die Gründe für den Bauabschlag;
- c) die Stellungnahme zu den Einsprachen.

³ Das Dispositiv enthält:

- a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmegewilligungen;
- b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung;
- c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen;
- d) den Vorbehalt, des vorgängigen Inkrafttretens allfällig anderer Bewilligungen;
- e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Elemente, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen;
- f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts;
- g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung;
- h) den Entscheid über die Einsprachen;
- i) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung;
- j) die Kosten und Gebühren für den Entscheid.

⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält:

- a) den Hinweis auf Frist, Form und Instanz der Baubeschwerde;

- b) den Hinweis darauf, dass im Falle der Gewährung der aufschiebenden Wirkung von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht werden kann:
 - 1. bevor das Beschwerdeverfahren beendet ist,
 - 2. bevor die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers hin gestattet hat;
- c) den Hinweis darauf, dass der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen kann, wenn sie rechtskräftig geworden ist.

Art. 39 Eröffnung

¹ Der Entscheid des Gemeinderates wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, den Einsprechern und dem KBS schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter sowie an das KBS werden ein Exemplar des Baugesuchsformulars sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

² Die KBK eröffnet ihren Entscheid dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, der Gemeinde, den konsultierten kantonalen Dienststellen sowie den Einsprechern. Dem an den Einsprecher oder seinem Vertreter und an die Gemeinde eröffneten Entscheid wird ein Exemplar der genehmigten Pläne beigelegt.

³ Der Entscheid der KBK wird dem Gesuchsteller spätestens zwei Monate nach Eingang der Vormeinung der Gemeinde beim KBS, unter Vorbehalt der Einreichung der besonderen Unterlagen nach der öffentlichen Auflage und spätestens innert 30 Tagen ab Entscheidungsfällung zugestellt.

3.3.5 Gültigkeit der Baubewilligung

Art. 40 Sachliche und persönliche Geltung der Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

² Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Die Inhaber einer Baubewilligung, deren Erteilung von besonderen Bedingungen oder vom Vorliegen von Spezialbewilligungen abhängig ist, können von dieser nur Gebrauch machen, wenn sie diese Bedingungen ebenfalls erfüllen und im Besitz der nötigen Spezialbewilligungen sind.

705.100

³ Der Nachweis der Erfüllung besonderer Bedingungen wird namentlich verlangt für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone und in anderen Zonen ausserhalb der Bauzone;
- b) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, für welche eine Ausnahmebewilligung vorliegt.

⁴ Ob diese besonderen Bedingungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

Art. 41 Anschlag der Bescheinigung der Baubewilligung

¹ Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.

² Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, den Gegenstand der Bewilligung, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

3.3.6 Baubeginn, Bauende und Projektänderungen

Art. 42 Baubeginn

¹ Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

- a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Spezialbewilligungen vollstreckbar sind;
- b) Einsprachen vorliegen:
 - 1. innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde,
 - 2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Aufhebung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Art. 43 Vorzeitiger Baubeginn

¹ Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde nach Ablauf der Einsprachefrist und nach allfällig notwendiger Vernehmlassung bestimmter kantonaler Dienststellen, auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers, den vorzeitigen Baubeginn gestatten.

Art. 44 Beendigung der Bauarbeiten

¹ Stehen keine hinreichenden Gründe entgegen, sind die Bauarbeiten bis zu ihrer Beendigung fortzuführen.

² Wenn die Bauarbeiten ohne hinreichende Gründe eingestellt werden - bei Gesamtüberbauungen länger als zwei Jahre -, hat die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beendigung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Bauten und Anlagen mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen.

³ Die Bestimmungen des Gesetzes, welche die Ersatzvornahme, das Eingreifen ohne weiteres Verfahren und die Sicherung der Kosten betrifft, sind anwendbar.

Art. 45 Projektänderungen ohne öffentliche Auflage

¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung ist möglich, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

² Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das abgeänderte Bauvorhaben nicht mehr mit dem ursprünglichen vergleichbar und bedarf damit eines neuen Baugesuches.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute öffentliche Auflage fortsetzen, beziehungsweise die Änderung des ursprünglich bewilligten Projektes gestatten, sofern weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen davon berührt sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

⁴ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die zuständige Behörde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.

⁵ Im Beschwerdeverfahren vor dem Kantonsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Kantonsgerichts, die Sache zwecks Prüfung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.

⁶ Nach Anhörung der Beteiligten kann die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung ohne neue öffentliche Auflage gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen davon berührt werden.

4 Die Baupolizei

Art. 46 Pflichten und Aufgaben

¹ Die Baupolizeibehörden haben dafür zu sorgen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen und Auflagen eingehalten werden. Dazu kontrollieren sie insbesondere:

- a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;
- b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:
 1. das Schnurgerüst,
 2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten;
- c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:
 1. der Koten und Höhenlagen,
 2. der genehmigten Pläne,
 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte,
 4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen und gegebenenfalls zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung,
 5. die Ausführung der Wärmedämmung;
- d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfüzten Bedingungen und Auflagen.

² Sie verfügen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, wenn Bauarbeiten widerrechtlich ausgeführt oder Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen missachtet worden sind. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

³ Sie sorgen für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen, ordnungswidrigen oder nicht mehr bewohnten oder nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 47 Wohn- und Nutzungsbewilligung

¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung nicht bewohnt oder benutzt werden.

² Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen.

Art. 48 Aufsichtsbehörde

¹ Vernachlässigen die für die Baupolizei zuständigen Behörden ihre Aufgaben oder sind sie nicht in der Lage, diesen nachzukommen und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat, als Aufsichtsbehörde über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei, die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.

² Der Staatsrat setzt diesfalls den säumigen Behörden eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

³ Er hat namentlich die folgenden Befugnisse:

- a) er entscheidet im Zweifelsfall, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf;
- b) er erlässt nötigenfalls Baueinstellungsverfügungen und sorgt für deren Einhaltung;
- c) er kann die Mitarbeit der Kantonspolizei verlangen.

705.100

Art. 49 Beratung

¹ Dem KBS obliegt die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen, in Zusammenarbeit mit der durch das mit dem Bauwesen beauftragten Departement bezeichneten Dienststelle und gegebenenfalls anderer betroffener Dienststellen. Es nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.

T1 Übergangsbestimmung

Art. T1-1

¹ Die vorliegende Verordnung ist ab ihrem Inkrafttreten anwendbar, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Geschossflächenziffer, die Gesamt- und die Fassadenhöhen, dies in Übereinstimmung mit dem Baugesetz. Nach ihrem Inkrafttreten sind sämtliche Entscheide in Anwendung der vorliegenden Verordnung zu treffen. Ab dem Inkrafttreten des Baugesetzes und der vorliegenden Verordnung werden Beschwerdeverfahren gegen eine Baubewilligung nach dem alten Recht fortgeführt. Die erstinstanzliche Behörde wendet das geltende Recht im Zeitpunkt ihres Entscheides an.

A1 Anhang 1

Art. A1-1 Umrechnungstabelle zwischen Ausnutzungsziffer und Geschossflächenziffer (in keinem Fall zum Nachteil des Gesuchstellers)

¹ Ausnutzungsziffer x 1.333 (aber mind. 0.5) = GFZ

Ausnutzungsziffer (Art. 13 BauG und 5 ff. BauV)	Geschossflächenziffer (GFZ) (Entwurf Art. 18 BauG und 13 ff. BauV)
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73

Ausnutzungsziffer (Art. 13 BauG und 5 ff. BauV)	Geschossflächenziffer (GFZ) (Entwurf Art. 18 BauG und 13 ff. BauV)
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13

705.100

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Quelle Publikation
22.03.2017	01.01.2018	Erlass	Erstfassung	BO/Abl. 31/2017
28.02.2018	01.06.2018	Art. 12 Abs. 1	geändert	BO/Abl. 22/2018

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Quelle Publikation
Erlass	22.03.2017	01.01.2018	Erstfassung	BO/Abl. 31/2017
Art. 12 Abs. 1	28.02.2018	01.06.2018	geändert	BO/Abl. 22/2018