

Schwyz,

Teilrevision Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz 2. Etappe
Einleitung des Vernehmlassungsverfahrens

1. Ausgangslage

1.1 Mit Beschluss Nr. 716/2018 hat der Regierungsrat das Volkswirtschaftsdepartement beauftragt, eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) vorzubereiten. Inhalt dieser Revision sind namentlich:

- die Implementierung der vereinheitlichten Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins PBG und PBV;
- die Umsetzung der erheblich erklärten Motion M 9/13 (Abschaffung der Ausnützungsziffer beantwortet mit RRB Nr. 457/2014; vom Kantonsrat am 24. September 2014 in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt);
- die Koordination des Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens in der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. erheblich erklärtes Postulat P 3/12; RRB Nr. 980/2012);
- die Angleichung der Vorschriften und der Zuständigkeiten für den Gewässerraum und den Gewässerabstand (vgl. erheblich erklärte Motion M 8/19; vgl. RRB Nr. 447/2019);
- die Aufnahme von regionalen Deponie- und Abbauzonen in kantonale Nutzungspläne (§ 10 Abs. 1 PBG; vgl. RRB Nr. 241/2019);
- weitere geringfügige Korrekturen und Anpassungen am PBG.

1.2 Ordentlicher Verfassungs- und Gesetzgeber ist – unter Vorbehalt des obligatorischen und fakultativen Referendums – der Kantonsrat (§ 49 Abs. 1 KV). Der Regierungsrat kann rechtsetzende Bestimmungen erlassen, einerseits soweit dies für den Vollzug von Gesetzen notwendig ist und ohne dass dafür eine ausdrückliche Rechtsgrundlage im betreffenden Gesetz erforderlich ist (Vollzugsverordnungskompetenz gemäss § 59 Abs. 3 KV), anderseits wenn ihm der Gesetzgeber oder der Kantonsrat diese Kompetenz übertragen hat (Rechtsverordnungskompetenz gemäss § 59 Abs. 1 i.V.m. § 51 KV).

1.3 Gemäss der langjährigen und bewährten Praxis im Kanton Schwyz verabschiedet in der Regel der Kantonsrat zuerst die Gesetzesvorlage, bevor das zuständige Departement mit der

Ausarbeitung der Verordnungsbestimmungen zuhanden des Regierungsrates beginnt. Im vorliegenden Fall bietet es sich jedoch ausnahmsweise an, das Gesetzgebungs- und das Verordnungsrevisionsverfahren parallel durchzuführen. Der Grund liegt darin, dass die zu revidierenden Bestimmungen derart eng miteinander verzahnt sind. Insbesondere regeln die gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Vereinheitlichung der Baubegriffe gemäss IVHB nur die Grundzüge. Die für die Praxis massgeblichen Detailausführungen liegen hingegen stufengerecht auf der Verordnungsebene. Aufgrund der erheblichen Tragweite dieser Verordnungsbestimmungen hat sich der Regierungsrat entschieden, die Teilrevision der Verordnung gleichzeitig mit der Teilrevision der Gesetzesbestimmungen aufzugleisen und ein Anhörungsverfahren der zu revidierenden Verordnungsbestimmungen – parallel zum Vernehmlassungsverfahren der Gesetzesvorlage – durchführen zu lassen. Mit dieser Vorgehensweise soll die breite Akzeptanz der geänderten Baubegriffe sichergestellt werden. Die durch die Verfassung vorgesehenen Rechtssetzungskompetenzen bleiben indes unverändert: Der Kantonsrat hat über die Gesetzesvorlage zu befinden, während der Regierungsrat die Verordnungsbestimmungen zu erlassen hat.

1.4 Im Weiteren wird bezüglich der Revisionsziele sowie der personellen und finanziellen Auswirkungen auf den Bericht zur Teilrevision PBG 2. Etappe verwiesen.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Änderung der Bezeichnung der Verordnung und der Abkürzung

Rund zehn Jahre nach der Inkraftsetzung des Planungs- und Baugesetzes erliess der Regierungsrat die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (SRSZ 400.111). Sie soll neu in Verordnung zum Planungs- und Baugesetz unbenannt und mit PBV abgekürzt werden.

§ 7 Abs. 2 VE PBV (Prüfung von Einwendungen)

Die zuständigen Departemente leiten die Einwendungsverfahren ein und beantworten die eingegangenen Einwendungen. Der bisherige einzige Absatz bleibt unverändert und wird zum Absatz 1.

Sofern die Variante «Einspracheverfahren» obenaus schwingt, ergeben sich keine Änderungen zum jetzigen Verfahren. Das zuständige Departement entscheidet zusammen mit dem Erlass über allfällige Einsprachen.

§ 9 Abs. 1 VE PBV (Vorprüfungen und Genehmigungen)

§ 9 Abs. 1 VE PBV greift den im Gesetz festgelegten Prüfungsmassstab für Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von kommunalen Planungen auf (§ 28b Abs. 2 VE PBG). Gegenüber der bisherigen Umschreibung wird neu auch die kommunale Richtplanung neben der Rechtmässigkeit sowie der Übereinstimmung mit kantonalen Plänen in der Bestimmung aufgeführt.

§ 10a VE PBV (Pflicht zum Erlass kommunaler Richtpläne)

Es soll eine neue Bestimmung über die gesetzlich festgelegte Ermächtigung des Regierungsrates, einzelne Gemeinden zur Richtplanung zu verpflichten, eingefügt werden (§ 13 Abs. 2 VE PBG). Der Regierungsrat umschreibt darin die Voraussetzungen, unter welchen er Gemeinden anhalten will, einen Richtplan zu schaffen. Für eine Verstärkung der strategischen Planung besteht danach Anlass, wenn Gemeinden im urbanen und periurbanen Raum liegen und eine Entwicklung der Siedlung im Sinne von Art. 8a RPG einzuleiten ist (regionale Abstimmung, Abstimmung Sied-

lung und Verkehr, Siedlungsentwicklung nach innen, Reduktion der Bauzonen und Siedlungserneuerung). Die Begriffe urbane und periurbane Räume stammen aus der Raumentwicklungsstrategie gemäss dem kantonalen Richtplan 2020 (vgl. S. 20 Richtplantext: Raumtypen).

Statt dem Erlass eines Richtplanes kann den Gemeinden die Schaffung von Leitbildern und Konzepten für die Siedlungsentwicklung aufgetragen werden (vgl. Richtplangeschäft B-4).

§ 11 Abs. 2 VE PBV (Richtplanentwurf)

In der geltenden Regelung ist die Vorprüfung von kommunalen Richtplänen beim Amt für Raumentwicklung (ARE) lediglich fakultativ. Eingeführt werden soll eine obligatorische Vorprüfung und zwar beim Volkswirtschaftsdepartement. Das Departement zieht in seine Beurteilung die Stellungnahmen der Fachdepartemente und Fachämter mit ein. Sind die Richtplaninhalte nicht allein für die erlassende Gemeinde, sondern nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auch für die kantonalen Behörden sowie die Stimmberechtigten und die Behörden der Nachbargemeinden verbindlich, ist es angezeigt, frühzeitig eine erste Prüfung vorzusehen. Eine solche Vorprüfung erlaubt es auch, dass die kantonalen Behörden die Einhaltung der Planungspflicht, soweit der Regierungsrat eine solche bestimmt, beaufsichtigen können (§ 13 VE PBG).

§ 12 VE PBV (Verbindlichkeit von Richtplänen)

In § 12 VE PBV wird festgehalten, dass die Behördenverbindlichkeit von kommunalen Richtplänen für die Kantonsbehörden sowie die Stimmberechtigten und die Behörden in der Planungsgemeinde sowie den Nachbargemeinden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat eintritt.

§ 14 VE PBV (Abtrennung)

Die heutige Regelung über die Abtrennung wird aufgehoben, da sie infolge des Systemwechsels bei der kommunalen Nutzungsplanung hinfällig ist. Ersetzt wird sie durch eine Bestimmung über die vorzeitige Inkraftsetzung der Nutzungsplanung.

Sofern in der Vernehmlassung der Variante 2 (Einspracheverfahren) des Rechts- und Beschwerdedienstes der Vorzug gegeben werden sollte, bleibt die bisherige Regelung zur Abtrennung gemäss § 14 PBG bestehen, andernfalls wird sie mit der Regelung zur vorzeitigen Inkraftsetzung (vgl. nachfolgend) ersetzt.

§ 14 VE PBV (Vorzeitige Inkraftsetzung)

Ausgeführt wird die gesetzlich neu eingeführte Regelung zur vorzeitigen Inkraftsetzung von Planungsanordnungen und zugehörigen Vorschriften (§ 28c VE PBG). Festgelegt wird in § 14 VE PBV, was der Gemeinderat dem ARE belegen muss, wenn er Teile einer Nutzungsplanungsvorlage vorzeitig in Kraft setzen will. Festgehalten wird auch, dass die Stellungnahme des ARE öffentlich ist. Die Verpflichtung des Gemeinderates, ein solches Dokument der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ergibt sich aus den §§ 5 ff. Gesetz über die Öffentlichkeit der Verwaltung und den Datenschutz vom 23. Mai 2007 (SRSZ 140.410, ÖDSG).

§ 20 VE PBV (Ausgabenbewilligung)

Inhaltlich erfährt die Bestimmung keine wesentlichen Änderungen: Die Absätze 1 und 2 werden an die neuen Begriffe im Gemeindeorganisationsgesetz angepasst. Die Bezeichnung des Legislativorgans der Gemeinden lautet nunmehr «Stimmberechtigte» und nicht mehr «Gemeindeversammlung». In Absatz 3 wird auf das vom Kantonsrat bereits beschlossene neue Gesetz über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 30. Mai 2018 (SRSZ 153.100, FHG-BG) verwiesen. Das Gesetz ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

§ 31 Abs. 2 VE PBV (1. Verbindlichkeit)

Die neuen Begriffe im PBG und in der PBV stützen sich auf die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. Juni 2005. Der Regierungsrat ist der IVHB per 1. Januar 2013 beigetreten.

Sieht das Baureglement einer Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Gesamthöhe, Kniestockhöhe usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkt usw.) zu verwenden.

Der Begriff Firsthöhe wird (im Sinne der neuen IVHB-Bestimmungen) durch Gesamthöhe ersetzt. Zudem wird der Begriff «Kniestockhöhe» ergänzt.

Dabei haben die im Anhang 2 zur PBV abgebildeten Skizzen bloss hinweisenden Charakter. Ihnen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu, d.h. insbesondere, dass die Bauherren, Planer und Projektverfasser weder im Baubewilligungs- noch in einem allfälligen Beschwerdeverfahren irgendwelche Rechte aus den Abbildungen in der Verordnung ableiten können. Massgebend sind allein der Gesetzestext und allfällige Erläuterungen in der Verordnung.

Anwendbar und verbindlich werden die IVHB-Bestimmungen allerdings erst dann, wenn eine Gemeinde den Zonenplan bzw. das Baureglement an die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst hat.

§ 31a Abs. 1 – 4 VE PBV (2. Gebäude)

Gebäude sind nach Abs. 1 ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen (vor Witterungseinflüssen) eine feste Überdachung und (in der Regel) Wände aufweisen.

Kleinbauten sind gemäss Abs. 2 freistehende Gebäude, die nicht mehr als 4.5 m Gesamthöhe, 3.5 m traufseitige Fassadenhöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen und nur Nebennutzflächen enthalten.

Anstatt von Nebenbauten (vgl. geltendes Recht: § 61 Abs. 1 PBG) wird gemäss neuer Terminologie von Klein- und Anbauten gesprochen. Die maximal zulässigen Masse einer Nebenbaute sollen unverändert bleiben, damit bestehende Nebenbauten nicht ins Unrecht versetzt werden. Neu soll mit der Gesamt- und Fassadenhöhe operiert (und daraus die Grenz- und Gebäudeabstände berechnet) werden und nicht mehr mit der Gebäude- und Firsthöhe. Die Nebennutzfläche entspricht einer unbewohnten Baute. Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert. Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten. Keine Nebennutzflächen sind beispielsweise Hobbyräume oder Verkehrsflächen wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

Anbauten nach dem Abs. 3 dieser Bestimmung sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse von Kleinbauten nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand wie heute für Nebenbauten 2.50 m (vgl. § 61 Abs. 1 Satz 2 PBG). Eine zusätzliche Aufteilung der Grenzabstände für Klein- und Anbauten wird nicht als praktikabel erachtet.

Nach § 61 VE PBG kann die Bewilligungsbehörde für Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

§ 31b Abs. 1 – 3 VE PBV (3. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten)

Neu wird im kantonalen Baurecht zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten unterschieden. Bis anhin gab es diese Unterscheidung nicht (vgl. § 61 Abs. 1 PBG). Eine unterirdische Baute muss vollständig unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain liegen, währendem eine Unterniveaubaute (mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen) höchstens 1 m über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragen darf.

Ragen Unterniveaubauten mehr als 1 m über das massgebende Terrain hinaus, werden sie zu Hauptbauten, welche die ordentlichen Abstandsvorschriften einzuhalten haben. Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet. Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

Werden Abgrabungen vorgenommen, so ist (die Fassaden- und Firsthöhe) ab dem dort bestehenden tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so ist in jenem Bereich nicht ab dem tiefer gelegten, sondern ab dem massgebenden Terrain zu messen.

Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beträgt der minimale Grenzabstand wie heute für unterirdische Bauten 1 m (vgl. § 61 Abs. 2 PBG). Es macht keinen Sinn, zwischen diesen beiden Begriffen zu differenzieren und spezielle Abstandsvorschriften für sie einzuführen. Bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn ist das Bauen bis an die Grenze gestattet.

§ 31c Abs. 1 – 3 VE PBV (4. Fassade)

Die Fassade ist der seitliche Abschluss eines Gebäudes. Die Fassadenflucht nach Abs. 1 dient der Bestimmung der Fassadenlinie und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses. Anbauten haben eigene Fassadenfluchten. Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nicht direkt anwendbar, da diese Bauteile überhaupt keine Fassaden im Rechtssinne aufweisen. Für die Messung eines allfälligen Grenzabstands ist bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend.

Die Fassadenflucht stellt bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenlinie ist gemäss Abs. 2 die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer. Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw. Sie ist also eine Referenz für bestimmte vertikale Messungen.

Die projizierte Fassadenlinie nach Abs. 3 ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

§ 31d Abs. 1 und 2 VE PBV (5. Gebäudeteile)

In diesem Paragraphen werden die verschiedenen Gebäudeteile geregelt.

Vorspringende Gebäudeteile nach Abs. 1 sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen (in der Tiefe) aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass (1.5 m) über die Fassadenflucht hinaus. Der Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil hinausragt (also die Breite des vorspringenden Gebäudeteils), ist ebenfalls auf ein bestimmtes Mass (40%) begrenzt. Es kann sich wie bei einem Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieses Absatzes sind beispielsweise Erker, Vordächer, Ausstentrepfen und Balkone. Analog zum geltenden § 59 Abs. 2 PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) und haben entsprechend Fassadencharakter oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf). Somit sind sie beim Grenzabstand anzurechnen. Entsprechend ist die Hauptfassade um das Mehrmass zurückzusetzen, damit der Grenzabstand wieder eingehalten wird.

Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt nur eine Beschränkung in der Tiefe (1.5 m), nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am gesamten Fassadenabschnitt.

Die meisten Baureglemente haben bisher vorspringende Gebäudeteile bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts privilegiert. Das entsprechende Maximalmass wird neu auf 40% des Fassadenabschnitts erweitert, wobei die Gemeinden dieses Mass in ihren Baureglementen nicht weiter erhöhen (aber reduzieren) dürfen. Bis zum erwähnten Mass dürfen die privilegierten Gebäudeteile auch über Baulinien und in den Gewässerabstand gemäss § 66 PBG ragen (§ 34 Abs. 1 PBV).

Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auch dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind.

Vorspringende Gebäudeteile sind zu unterscheiden von den Anbauten, die in den Dimensionen ebenfalls begrenzt sind, aber nur Nebennutzflächen enthalten. Vorspringende Gebäudeteile sind auch von jenen Gebäudeteilen zu unterscheiden, welche die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören.

Rückspringende Gebäudeteile gemäss Abs. 2 können entweder in nur unbedeutendem Mass oder in mehr als unbedeutendem Mass gegenüber der Hauptfassade zurückspringen. Mit dem Begriff Hauptfassade ist die jeweilige Fassadenflucht des zum rückspringenden Gebäudeteil gehörenden Fassadenabschnitts gemeint. Nebenfassaden gibt es in diesem Zusammenhang nicht.

Rückspringende Gebäudeteile sind an sämtlichen Gebäudefassaden möglich. Unbedeutende Rücksprünge werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutende aber schon. Es liegt an den Gemeinden festzulegen, was ein unbedeutender Rücksprung ist.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

§ 31e Abs. 1 und 2 VE PBV (6. Längenbegriffe und Längenmasse)

Die Gebäudelänge nach Abs. 1 ist die längere Seite des rechteckigen Grundrisses eines Gebäudes. Sind alle Seiten gleich lang, spricht man von einem quadratischen Grundriss.

Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Die Definitionen erlauben, das Längen- bzw. Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene, in der auch die projizierte Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.

Die Gebäudebreite nach Abs. 2 ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 31f Abs. 1 – 3 VE PBV (7. Höhenbegriffe und Höhenmasse)

Die Begriffe betreffend die Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

Gemäss Abs. 1 ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Der obere Messpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Sie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, aber in ihren Abmessungen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebelmächern um die Firsthöhe, bei Flachmächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion, so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Der untere Messpunkt – der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegt – bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains. Liegt das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich. Den Gemeinden wird empfohlen, in der Bau- und Nutzungsordnung die Gesamthöhe festzulegen. Ohne Gesamthöhe gibt es Spielräume, die im Einzelfall zu einem unschönen Resultat führen können (z.B. hohe oder mehrgeschossige Attikas, hohe Schrägdächer auf oberstem Vollgeschoss).

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Die Kniestockhöhe gemäss Abs. 2 ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Sie dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses. Wird die von der Gemeinde festgelegte Kniestockhöhe überschritten, gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss und ist somit bei der Geschosshöhe anzurechnen.

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (vgl. Abs. 3). Die lichte Höhe oder lichte Raumhöhe wird in den Bauordnungen als Mindestforderungen erhoben. Es beschreibt die nutzbare Höhe eines Raums. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.

§ 31g Abs. 1 – 4 VE PBV (8. Geschosse)

Vollgeschosse nach Abs. 1 sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

Untergeschosse gemäss Abs. 2 sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Sie können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten (vgl. Abs. 3). Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

Mansarden- und Tonnendächer sehen wuchtig aus, beeinträchtigen regelmässig das Orts- und Strassenbild und lassen eine wesentlich intensivere Nutzung zu als Steildächer. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn die kommunale Bauordnung solche Dächer ausdrücklich gestattet. Dieser Vorbehalt gibt der Gemeinde die Gelegenheit, mit entsprechenden Vorschriften (kleiner Kniestock, Begrenzung der Gesamthöhe) überdimensionierte Dachformen zu verhindern.

Die Gemeinden können ferner abweichende Regelungen treffen bezüglich zulässige Dachneigung, Grösse der Kniestockhöhe und Anzahl Geschosse mit Dachdurchbrechungen.

Attikageschosse gemäss Abs. 4 sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss gemäss der neuen Regelung bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (vgl. § 60 Abs. 4 lit. c VE PBG).

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunterliegenden Geschosses gebaut werden. Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der

längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein muss. Die heutige Attikageschossbestimmung (§ 60 Abs. 3 Bst. c PBG) wird dementsprechend angepasst. Neu muss das Attikageschoss zumindest an einer Fassade vollständig um ein bestimmtes Mass vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.

§ 31h Abs. 1 – 3 VE PBV (9. Anrechenbare Grundstücksfläche)

Nach Abs. 1 gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die aGSF gilt neu auch für die Berechnung der Ausnützungsziffer. Die aGSF ist Bezugsgrösse für die Nutzungsziffern.

Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist, dass die fragliche Grundstücksfläche der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald nicht zutrifft) und dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt. Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Auch Freiflächen und Grünflächen können angerechnet werden, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Wälder und öffentliche Gewässer (Fliessgewässer und Seen) können bei der aGSF nicht angerechnet werden.

Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein durch eine Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung werden die Flächen der Hauszufahrten bei der aGSF angerechnet. Hauszufahrten beschränken sich auf wenige Grundstücke bzw. Wohneinheiten. Der Benutzerkreis ist stark eingeschränkt.

Bei der aGSF nicht angerechnet werden nach Abs. 3 die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die massgebenden Flächen bestimmen sich gemäss dem Erschliessungsplan (inkl. Erschliessungsreglement). Die Abgrenzung zwischen Hauszufahrt und Feinerschliessung kann im Einzelfall schwierig sein. Hauszufahrten erschliessen in der Regel nur wenige Wohneinheiten. Der Benutzerkreis ist sehr eingeschränkt.

§ 31i Abs. 1 – 3 VE PBV (10. Geschossflächenziffer)

Gemäss Abs. 1 ist die Geschossflächenziffer (GFZ) das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht gemäss Abs. 2 aus folgenden Komponenten:

- a) Hauptnutzflächen HNF
- b) Nebennutzflächen NNF
- c) Verkehrsflächen VF
- d) Konstruktionsflächen KF
- e) Funktionsflächen FF

Nach Abs. 3 werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt, nicht angerechnet.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

*anrechenbare Grund-
stücksfläche*

aGSF

§ 31j Abs. 1 – 3 VE PBV (11. Baumassenziffer)

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1). Die BMZ dient als Dichtemass. Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Dazu zählen beispielsweise das Volumen unter auskragenden Gebäudeteilen. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind hingegen voll anrechenbar. Beispiele sind eingezogene Balkone.

Nach Abs. 2 gilt als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden gemäss Abs. 3 nicht angerechnet.

$$BMZ = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \frac{BVm}{aGSF}$$

Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind.

§ 31k Abs. 1 und 2 VE PBV (12. Überbauungsziffer)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1).

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf, und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau, das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen, aber auch nicht Teil der anrechenbaren Gebäudefläche.

Da es für die Begriffsbestimmung keine Rolle spielt, wie hoch das Gebäude auf der überbauten Grundstücksfläche ist, sagt die Überbauungsziffer nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus. Die Überbauungsziffer kann daher für sich allein die bauliche Dichte nicht regeln, sie muss dazu mindestens noch mit geeigneten Höhenmassen kombiniert werden.

Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung gilt als anrechenbare Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenli-

nie definiert. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt. Auch Kleinbauten, Anbauten und Unterverbaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen hingegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden zählende Anlagen.

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Überbauungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

§ 31l Abs. 1 und 2 VE PBV (13. Grünflächenziffer)

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1).

An dieser Stelle wird empfohlen, auf die Grünflächenziffer als Nutzungsziffer zu verzichten. Überbauungsziffer und Grünflächenziffer widersprechen sich und führen zu schwierigen Abgrenzungs- und Streitfragen. Ist beispielsweise ein mit Rasengittersteinen befestigter Parkplatz bereits versiegelt oder kann er noch zur Grünfläche gezählt werden? Der Regelungsinhalt der Grünflächenziffer kann im Übrigen in allfällige Gestaltungsplanvorschriften oder in die Überbauungsziffer aufgenommen werden.

§ 31m Abs. 1 und 2 VE PBV (14. Ausnützungsziffer)

Der Kanton Schwyz ist der IVHB unter dem Vorbehalt beigetreten, dass die Gemeinden weiterhin mit der Ausnützungsziffer (AZ) arbeiten dürfen. Die AZ ist nach Abs. 1 das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{aBGF}{aGSF}$$

Die AZ ist das Verhältnis zwischen Land- und Bruttogeschossfläche. Sie legt im Zonenplan (bzw. im Baureglement) fest, wie dicht gebaut werden darf. Die AZ ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des Gebäudes und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile.

Von dieser Fläche werden die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen (Basis-, Grob- und Feinerschliessung) abgezogen. Auch die Flächen für projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist, und für rechtskräftig ausgeschiedene Grün- oder Freihaltezonen sowie von Wald und Gewässern sind von der aGSF abzuziehen.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach Abs. 2 die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Heiz- und Technikräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d) Gemeinschafts- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;

- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- g) offene Erdgeschosshallen;
- h) überdeckte offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Alle Gemeinden, die an der AZ festhalten wollen, haben sich an der vorliegenden AZ-Regelung zu orientieren und diese innerhalb der erwähnten Frist von fünf (bzw. maximal acht) Jahren zu übernehmen. Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Ausnutzungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen oder ob diese angepasst werden müssen. Die Höhe der AZ können die Gemeinden weiterhin selber festlegen, wobei die Vorgaben des neuen PBG zu beachten sind.

Gemäss der Rechtsprechung des Regierungsrates bzw. des Verwaltungsgerichts müssen Wintergärten zumindest einseitig offen sein, damit sie bei der aBGF nicht angerechnet werden müssen.

§ 34 Abs. 1 (Gewässerabstand)

Für die Bemessung der Gewässerabstände gegenüber Seen und fliessenden Gewässern ist § 59 PBG nicht anwendbar. Insbesondere sollen vorspringende Gebäudeteile (wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) in Bezug auf den Gewässerabstand nicht mehr privilegiert werden. Damit wird eine Vereinheitlichung mit den Gewässerraumvorschriften des Bundes erreicht.

§ 45 Abs. 1 (Meldeverfahren)

Der Gemeinde gemeldete, geringfügige Bauvorhaben sind umgehend der Baugesuchszentrale weiterzuleiten. Auch Abbrüche sind der Gemeinde zu melden. Der Gemeinde gemeldete Abbrüche sind nach dem Abbruch und nach den abgeschlossenen Umgebungsarbeiten einem patentierten Ingenieur-Geometer zur Nachführung der Daten der amtlichen Vermessung zu melden.

Neu wird auch der Abbruch einer Baute der Meldepflicht unterstellt. Erfolgt kein Widerspruch gegen die Abbruchmeldung kann der Abbruch erfolgen. Die Gemeinde hat den Geometer zwecks Nachführung der Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) erst über den Abbruch zu informieren, wenn der Abbruch erfolgt und die Umgebungsarbeiten ausgeführt worden sind. Die Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung hat der Verursacher (Bauherr) zu tragen. Neben den AV-Daten hat die kommunale Baubehörde bzw. das Einwohnermeldeamt auch das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nachzuführen und allenfalls weitere Stellen (z.B. die Abteilung Liegenschaftsschätzung der Steuerverwaltung) zu informieren. Die AV-Daten sind eine wichtige Arbeitsgrundlage für die kommunalen und kantonalen Verwaltungen, insbesondere bei der Prüfung der Baugesuche (z.B. Prüfung Gebäudeabstände).

§ 47 Abs. 3 VE PBV (Zustimmung zu Ausnahmen)

Die zuständigen kantonalen Fachstellen müssen eine vorgängige Zustimmung zur Ausnahmebewilligung der Gemeinden erteilen. Zuständig für die Zustimmung sind:

- a) das Amt für Wald und Natur für Ausnahmen vom Waldabstand;
- b) das Amt für Gewässer für Ausnahmen vom Gewässerabstand;
- c) das Amt für Raumentwicklung für die übrigen Ausnahmen.

In diesem Absatz wird auf die veränderte Zuständigkeit bei Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung von Gewässerabständen aufgrund der Anpassung von § 66 PBG reagiert. Zur Unterschreitung von Gewässerabständen nimmt neu das Amt für Gewässer (AFG) Stellung. Das ARE nimmt zu den übrigen Ausnahmen Stellung (z.B. Ausnahmen vom Grenzabstand).

Zur Unterschreitung des Gewässerabstands (bei Seen und Fliessgewässern) ist weiterhin eine Ausnahmegewilligung der kommunalen Bewilligungsbehörde erforderlich. Die erwähnten kantonalen Fachstellen nehmen im Rahmen des kantonalen Gesamtentscheids (vorgängig) Stellung zu den (von den Gemeinden und Eingemeindebezirken) beantragten Ausnahmen.

Anhang I zur PBV

Der bisherige Anhang (Aufteilung der Zuständigkeiten) wird zu Anhang I.

Anhang II zur PBV

Um die neuen IVHB-Bestimmungen besser zu verstehen, wird die PBV mit einem zweiten Anhang ergänzt. Dabei haben die Skizzen bloss hinweisenden Charakter. Ihnen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Aus den Abbildungen können demzufolge keine Rechte abgeleitet werden. Massgebend sind allein der Gesetzestext und allfällige Erläuterungen in der Verordnung.