

**Gesetzestechische Vormeinung 24.11.23**  
**Baugesetz**  
**(BauG)**

vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: **705.1**  
Geändert: 701.1 | 721.1 | 730.1  
Aufgehoben: 705.1

---

***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*.<sup>1)</sup>

**I.**

Der Erlass Baugesetz (BauG) wird als neuer Erlass publiziert.

---

<sup>1)</sup> Im vorliegenden Gesetz gilt jede Bezeichnung der Person, des Status oder der Funktion in gleicher Weise für Mann oder Frau.

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gewährleistet unter Achtung des Privateigentums die Einhaltung der Ziele und Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.

### Art. 2 Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen zuständig, insbesondere in:

- a) Wohnzonen;
- b) Kernzonen;
- c) Gewerbebezonen;
- 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die KBK ist ebenfalls für Bauvorhaben zuständig, die im Perimeter eines kanton-nalen Nutzungsplans liegen oder 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. Wenn die Beteiligung geringfügig ist, kann die KBK die Zuständigkeit der Gemeinde übertragen. In diesem Fall übermittelt die Gemeinde der KBK ihren Bauentscheid.

<sup>4</sup> Wenn für ein Bauvorhaben sowohl die KBK als auch die Gemeinde zuständig sind, namentlich wenn es sich in zwei verschiedenen Zonen befindet, kann die KBK mit Zustimmung der Gemeinde und des Gesuchstellers beschliessen, dass die Zuständigkeit für das Bauvorhaben ausschliesslich bei ihr liegt. Diese Entscheidung muss vor der öffentlichen Auflage erfolgen.

### **Art. 3** Behörden und Aufgaben der Kantonsverwaltung

<sup>1</sup> Das Departement im Sinne des vorliegenden Gesetzes ist das für die Raumplanung zuständige Departement.

<sup>2</sup> Die Dienststelle, im Sinne des vorliegenden Gesetzes ist die für juristischen Angelegenheiten zuständige Dienststelle des Departements.

<sup>3</sup> Die Dienststelle bietet den für das Bauwesen zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Behörden eine allgemeine Orientierung.

<sup>4</sup> Die Dienststelle ist für die Organisation des kantonalen Sekretariats der Kantonalen Baukommission (nachstehend: SKBK) zuständig. Dessen Aufgaben sind in der Bauverordnung (nachstehend: BauV) geregelt.

<sup>5</sup> Die Dienststelle richtet einen Informationsschalter für Baubehörden (nachstehend: ISBB) ein, dessen Aufgaben in der BauV geregelt sind.

<sup>6</sup> Die Dienststelle stellt der Öffentlichkeit allgemeine Informationen über die im Bauwesen und in der Raumplanung geltenden Vorschriften zur Verfügung. Sie erteilt Privaten keine Rechtsauskünfte.

### **Art. 4** Digitale Plattform

<sup>1</sup> Der Kanton stellt eine kantonale digitale Plattform, eConstruction (nachstehend: Plattform), zur Verfügung, welche die Einleitung und Verwaltung aller Verfahrenshandlungen (namentlich Baugesuche, Anzeigen, Ermahnungen, Aufforderungen, Benachrichtigungen) ermöglicht, die im vorliegenden Gesetz und seiner Verordnung vorgesehen sind, mit Ausnahme der Aufsichtsverfahren.

<sup>2</sup> Für die Dossiers in ihrer Zuständigkeit kann eine Gemeinde auf die Benutzung der Plattform verzichten, ebenso ein Beteiligter, dem die Benutzung der Plattform von der zuständigen Behörde angeboten wird. Die Gemeinden müssen ihren Entscheid, auf die Benutzung der Plattform zu verzichten, im Amtsblatt veröffentlichen. Andernfalls müssen sie den Beteiligten die Möglichkeit bieten, die Plattform zu nutzen.

<sup>3</sup> Über die Zugangsberechtigungen der Verwaltungsbehörden, die sich zu den auf der Plattform eingereichten Dossiers äussern müssen, bestimmen die gemäss Artikel 2 des vorliegenden Gesetzes zuständigen Behörden.

<sup>4</sup> Abgesehen von Ausnahmen gemäss vorliegendem Gesetz oder dessen Verordnung gilt die Validierung der auf der Plattform eingereichten Dokumente als eigenhändige Unterschrift. Die Plattform stellt für jede Kommunikation und jedes Dokument sicher, dass der Inhalt nicht verändert wird (Authentizität) und dass die Hinterlegung der digitalen Daten einem bestimmten Zeitpunkt zugeordnet werden kann (Zeitstempel).

<sup>5</sup> Um die Validierung vorzunehmen, ist eine verifizierte digitale Identität erforderlich.

<sup>6</sup> Der Staatsrat erlässt ein Reglement für Zugang und Benutzung der kantonalen digitalen Plattform eConstruction (nachstehend: ReC).

<sup>7</sup> Die von den Verwaltungsbehörden zur Validierung von Dokumenten auf der Plattform verwendeten Systeme müssen den im ReC hinsichtlich Technik und Sicherheit festgesetzten Anforderungen entsprechen.

<sup>8</sup> Die Datenschutzbestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## **Art. 5** Einleitung und Ablauf des Verfahrens

<sup>1</sup> Wird die Benutzung der Plattform von der zuständigen Behörde angeboten, hat der Beteiligte für jedes einzelne baurechtliche Verfahren die Wahl, ob es im digitalen Format oder im Papierformat eingeleitet und geführt werden soll. Hat er seine Wahl getroffen, erfolgen das Verfahren und alle damit verbundenen Mitteilungen, bis hin zur Archivierung des Dossiers, im gewählten Format. In Ausnahmefällen kann die Behörde auf begründetes Gesuch hin einer Änderung des Formats zustimmen.

<sup>2</sup> Der Beteiligte, der das digitale Format gewählt hat, muss jederzeit damit rechnen, dass ihm auf der Plattform eine Mitteilung zugestellt wird. Eine Mitteilung kann einen Link enthalten, den der Beteiligte abrufen muss. Die zuständige Behörde ist in keiner Weise für die Folgen verantwortlich, die sich aus einer unregelmässigen oder verspäteten Konsultation der Plattform und der dort kommunizierten Mitteilungen und Links ergeben. Dasselbe gilt, wenn die Plattform und die dort kommunizierten Mitteilungen und Links nicht konsultiert werden.

<sup>3</sup> Mit der Wahl des digitalen Formats verpflichtet sich der Beteiligte, die Plattform auf eine Weise zu konsultieren, dass er einerseits die darauf von der zuständigen Behörde eingegebenen Mitteilungen zur Kenntnis nehmen und andererseits allfällige Links in diesen Mitteilungen rechtzeitig abrufen kann.

<sup>4</sup> Im Papierformat behandelte Dossiers werden von der zuständigen Behörde digitalisiert und archiviert.

**Art. 6** Kommunikation, Fristenberechnung, Zeitstempel und Fehlen der qualifizierten elektronischen Signatur auf der Plattform

<sup>1</sup> Jede digitale Kommunikation einer Behörde erfolgt durch die Hinterlegung einer Nachricht an den Beteiligten auf der Plattform. Der Abruf dieser Nachricht durch den Beteiligten gilt als Zustellzeitpunkt der Nachricht und der darin enthaltenen Links. Wird die Nachricht nicht abgerufen, so gelten sie und die darin enthaltenen Links spätestens 7 Tage nach ihrer Hinterlegung auf der Plattform als zugestellt und abgerufen.

<sup>2</sup> Jede digitale Kommunikation einer Behörde sowie jeder Abruf der Nachricht auf der Plattform erhalten einen Zeitstempel, mit dem sich der genaue Zeitpunkt der Hinterlegung einer Nachricht an den Beteiligten sowie der Zeitpunkt des Abrufs einer Nachricht auf der Plattform bestimmen lassen.

<sup>3</sup> Jede digitale Kommunikation eines Beteiligten erhält einen Zeitstempel, mit dem sich der genaue Zeitpunkt der Kommunikation bestimmen lässt.

<sup>4</sup> Mit dem Zeitstempel kann insbesondere überprüft werden, ob die dem Beteiligten gesetzten Fristen eingehalten wurden.

<sup>5</sup> Fehlt die erforderliche qualifizierte elektronische Signatur, so setzt die Behörde dem Beteiligten eine Frist, um diesen Mangel zu beheben. Wird die fehlende Signatur fristgerecht nachgereicht, gilt der Mangel als behoben. Andernfalls sind das Dokument, für das die qualifizierte elektronische Signatur erforderlich ist, sowie dessen allfällige Beilagen unzulässig.

## **Art. 7** Eröffnung der Entscheide

<sup>1</sup> Die zuständige Behörde eröffnet ihre Entscheide über die Plattform, sofern der Beteiligte dieser Form der Kommunikation ausdrücklich zugestimmt hat. Die ausdrückliche Zustimmung erfolgt, indem der Beteiligte an der auf der Plattform angegebenen Stelle ein Häkchen setzt.

<sup>2</sup> Die Entscheide sind in Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die elektronische Signatur mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen.

<sup>3</sup> Die weiteren Modalitäten der Eröffnung sind in der Verordnung geregelt.

## **2 Bauvorschriften**

### **2.1 Allgemeines**

## **Art. 8** Kommunale Reglementierung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können abweichende Vorschriften nur erlassen, wenn die Baugesetzgebung dies ausdrücklich vorsieht.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können unter Einhaltung der ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelten Definitionen strengere materielle Baupolizeivorschriften erlassen.

## **Art. 9** Anwendung anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die sich aus Spezialgesetzgebungen ergeben.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben privatrechtliche Bestimmungen, insbesondere das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

#### **Art. 10**      Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch das Bundesrecht geregelt.

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

<sup>5</sup> Für Bauvorhaben in der Nähe einer Kantonsstrasse bleibt die Bewilligung nach der Strassengesetzgebung vorbehalten.

#### **Art. 11**      Ausnahmen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 überwiegen- den privaten Interessen eines Nachbarn beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Ausnahmegewilligungen 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.

<sup>5</sup> Ausnahmegewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bedingungen, wonach:

- a) im Enteignungsfall für wertvermehrnde Aufwendungen im Rahmen von Arbeiten, die aufgrund einer Ausnahmegewilligung 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Die Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone werden durch das Bundesrecht geregelt. Die Unterschützstellung 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. 12 Grenzabstand und Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassen-gesetzgebung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

<sup>4</sup> Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente bestimmt.

<sup>5</sup> 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. 13** Festlegung der Abstände

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können darauf verzichten, für jeden Zonentyp ihres Zonenutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen, sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können unter speziellen Bedingungen durch einen Sondernutzungsplan Abweichungen von ihren im BZR festgelegten Gebäudeabständen zulassen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. 14** Baulinien

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor, auch in Fällen, in denen der allgemeine Abstand einschränkender ist.

#### **Art. 15** Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben in anderen Gesetzgebungen festgesetzte einzuhalten- de Abstände oder Freiräume, insbesondere aus dem Bereich des Brand- schutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts. Sie haben Vorrang vor weniger einschränkenden Baulinien.

### **2.2.2 Höhen**

#### **Art. 16** Gesamthöhe und massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt.

<sup>2</sup> 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 Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

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

<sup>4</sup> Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet.

#### **Art. 17** Aushubhöhe

<sup>1</sup> 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 BauV kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird.

**Art. 18** Gesamthöhe mit Aushub

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe mit Aushub entspricht der Summe der Gesamthöhe des Gebäudes und der Aushubhöhe.

**Art. 19** Kumulierte Höhe mit Aushub

<sup>1</sup> 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. 20** Festlegung der Höhen

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen für jeden Zonentyp in der Bauzone eine maximale Gesamthöhe und eine maximale Aushubhöhe fest. Ausserdem können sie einen verbindlichen Höchstwert für die Gesamthöhe mit Aushub und für die kumulierte Höhe mit Aushub festlegen. Die Höchstwerte der Gesamthöhe mit Aushub und der Höhe kumuliert mit Aushub können tiefer liegen als die Summe der Höchstwerte, aus denen sie sich zusammensetzt.

### **2.2.3 Vollgeschosse**

**Art. 21** Definition und Festlegung

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschossezahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können für jeden Zonentyp eine minimale oder maximale Vollgeschossezahl festlegen.

### **2.2.4 Nutzungsziffern**

**Art. 22** Anrechenbare Grundstückfläche

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

<sup>2</sup> Die Fläche der Zufahrten und Privatstrassen auf dem anrechenbaren Grundstück wird berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Fläche der Hauszufahrten wird angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

### **Art. 23** Nutzungsziffern

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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. 24** Festlegung

<sup>1</sup> Die Gemeinden können eine oder mehrere Nutzungsziffern einfügen und für jede ihrer Bauzonen die Art und den Höchstwert der Nutzungsziffern festlegen.

<sup>2</sup> Falls sie ganz oder teilweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichten, müssen sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen.

<sup>3</sup> 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. 25** Nutzungsübertragung

<sup>1</sup> Die beteiligten Grundeigentümer können mittels Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung auf eine andere Bauparzelle übertragen wird.

<sup>2</sup> 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 oder mehrere hauptsächlich der Feinerschliessung dienenden Strassen hinweg ist möglich.

<sup>3</sup> Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

### **Art. 26** Zuschläge

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Weder die kommunalen Reglemente noch andere kantonale Spezialgesetzgebungen dürfen Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Nichtberücksichtigen von Flächen oder Volumen festlegen. Die BauV kann Fälle vorsehen, in welchen die Gemeinden in den kommunalen Reglementen Bestimmungen über Nutzungszuschläge erlassen können.

## **2.2.5 Bauweise**

### **Art. 27** Geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 28** Kontrolle

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 29** Register und Verzeichnis

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 30** Einordnung und Erscheinungsbild

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

<sup>2</sup> 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. 31** Material- und Farbwahl

<sup>1</sup> Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.

<sup>2</sup> 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. 32** Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

## **2.4 Technische Vorschriften**

**Art. 33** Sicherheit und Hygiene

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie müssen namentlich den Anforderungen an den Brand- und Erdbebenschutz sowie den gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen entsprechen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Bauherren und ihre Auftragnehmer sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich. Auch sind sie für Schäden verantwortlich, die aus der Verletzung dieser Vorschriften und Regeln resultieren. Die kantonalen und eidgenössischen Strafbestimmungen bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Arbeiterunterkünfte, Verpflegungsörtlichkeiten, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen müssen den Anforderungen an die Hygiene und an die Unfallverhütung sowie anerkannten Hygieneregeln entsprechen.

<sup>5</sup> Die zuständige Behörde haftet nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass Bauherren und die von ihnen beauftragten Personen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes verstossen.

#### **Art. 34**      Spielplätze und Aussenräume

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an eine gute Wohnqualität entsprechen.

#### **Art. 35**      Parkplätze

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 36**      Umwelt und Immissionen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die dem BZR widersprechen.

<sup>2</sup> Im Grenzbereich zu Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren können die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### **Art. 37**      Energietechnische Bauvorschriften

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. 38**      Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen

<sup>1</sup> 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. 39 Baubewilligungspflicht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungspflicht für Anlagen, welche erneuerbare Energien nutzen wie Solaranlagen oder Wärmepumpen wird in der BauV geregelt, welche namentlich die Art der bewilligungspflichtigen Anlagen sowie die von ihnen zu erfüllenden Bedingungen definiert. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechts.

#### Art. 40 Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach dem vorliegenden Gesetz

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 41 Anwendbare Verfahrensbestimmungen

<sup>1</sup> 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. 42**      Gesuch um Auskunft

<sup>1</sup> Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann bei der zuständigen Behörde ein Gesuch um Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und kann nicht Gegenstand einer Beschwerde sein.

#### **Art. 43**      Gesuch um Vorentscheid

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.

### **3.3 Baubewilligungsverfahren**

#### **3.3.1 Baugesuch**

#### **Art. 44**      Baugesuch

<sup>1</sup> Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit der Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde ein.

<sup>2</sup> Baugesuche in Zuständigkeit des Gemeinderats einer Gemeinde, die auf die Benutzung der Plattform verzichtet, sind dieser in Papierform einzureichen.

<sup>3</sup> Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuchs und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.

<sup>4</sup> Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.

<sup>5</sup> Das Baugesuch wird vom Planverfasser, vom Grundeigentümer und vom Gesuchsteller oder dessen Vertreter eigenhändig unterschrieben (Papierformat) oder validiert (digitales Format). Bei Vorhandensein mehrerer Eigentümer gelten für die Zustimmung insbesondere die Regeln des Zivilrechts.

<sup>6</sup> Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, die für das Bauvorhaben erforderlich sind.

#### **Art. 45** Anhörung der kantonalen Organe durch die Gemeinden

<sup>1</sup> Nachdem die Gemeinde die Konformität des Bauvorhabens mit den Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes und seiner Verordnung, für deren Anwendung sie verantwortlich ist, geprüft hat, kann sie das vollständige Dossier (einschliesslich der besonderen Unterlagen) an den ISBB weiterleiten, damit dieses das Bauvorhaben den betroffenen kantonalen Dienststellen unterbreitet. Unabhängig vom gewählten Format erfolgt die Weiterleitung des Dossiers an die zuständigen kantonalen Stellen über die Plattform.

<sup>2</sup> Baugesuche für Vorhaben, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zwingend der Anhörung einer kantonalen Fachdienststelle bedürfen, sind dem ISBB unabhängig vom für das Verfahren gewählten Format über die Plattform zu übermitteln. Daraufhin konsultiert der ISBB ausschliesslich die zwingend anzuhörenden kantonalen Organe. Der Gemeinde steht es frei, weitere Vormeinungen kantonaler Dienststellen einzufordern.

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

<sup>4</sup> Im Vernehmlassungsfall teilt das ISBB dem Gemeinderat innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe über diese Fristverlängerung zu benachrichtigen.

**Art. 46** Planverfasser - Qualität

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauten und Anlagen müssen die Baupläne erstellt worden sein:

- a) von einem Inhaber eines Bachelor- oder höherwertigen Abschlusses im technischen Bereich des betreffenden Bauvorhabens, ausgestellt von 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 technischen Bereich des betreffenden Bauvorhabens;
- c) von einem Inhaber eines eidgenössischen Meisterdiploms oder eines eidgenössischen Fachausweises, der im technischen Bereich des betreffenden Bauvorhabens tätig ist;
- d) von einer im Berufsregister REG A, B oder C eingetragenen Person.

<sup>2</sup> Der Begriff "unbedeutend" und die Kriterien der Gleichwertigkeit werden in der BauV definiert.

**Art. 47** Sistierung der Behandlung eines Baugesuchs

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Eine Sistierung ist nur zulässig, wenn der Gemeinderat zumindest definitiv über die Änderung entschieden hat.

<sup>3</sup> Die Sistierung bleibt aufrechterhalten, wenn innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Sistierung die öffentliche Auflage der Änderung erfolgt.

**3.3.2 Publikation und öffentliche Auflage**

**Art. 48** Publikation

<sup>1</sup> Alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind von der zuständigen Behörde spätestens 30 Tage nach Erhalt der durch den Gesuchsteller eingereichten vollständigen Akten öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Die öffentliche Auflage hat durch Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.

<sup>3</sup> 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 benachrichtigt.

**Art. 49** Inhalt der Publikation im kantonalen Amtsblatt

<sup>1</sup> Die Publikation im kantonalen Amtsblatt muss zwingend und einzig Folgendes enthalten:

- a) die Namen und Vornamen respektive die Firma des Baugesuchstellers und des Planverfassers;
- b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsname), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen und Vornamen respektive die Firma 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.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde stellt sicher, dass nur die in Absatz 1 genannten Informationen im Amtsblatt veröffentlicht werden.

**Art. 50** Konsultation des öffentlich aufgelegten Dossiers

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wird das digitale Format verwendet, erfolgt die Einsichtnahme durch die interessierten Personen mittels des bei der öffentlichen Auflage publizierten Dossiercodes.

<sup>3</sup> Die Informationen über natürliche oder juristische Personen, die abgefragt werden dürfen, sind nur ihre Namen und Vornamen bzw. ihre Firma. Die zuständige Behörde stellt sicher, dass nur diese Daten eingesehen werden können.

<sup>4</sup> Die Einsichtnahme in publizierte Informationen darf unabhängig von den verwendeten Mitteln und dem Verfahren nur zum Zweck erfolgen, es den interessierten Personen zu ermöglichen, ihre Einsprachelegitimation zu prüfen und gegebenenfalls Einsprache zu erheben.

### **3.3.3 Einsprache**

#### **Art. 51** Einsprachlegitimation

<sup>1</sup> 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. 52** Frist und Einsprachegrund

<sup>1</sup> Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Publikation im Amtsblatt.

<sup>2</sup> Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann nur die Verletzung öffentlichrechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden.

#### **Art. 53** Form

<sup>1</sup> Einsprachen sind insbesondere in Bezug auf die Einsprachelegitimation zu begründen.

<sup>2</sup> Die Einsprachen sind schriftlich, im digitalen Format oder im Papierformat, bei der in der Publikation als zuständig bezeichneten Behörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, die vom Gesuchsteller auf der Plattform eingeleitet wurden, muss die Einsprache mit einer eigenhändigen Unterschrift versehen sein, wenn der Einsprecher das Papierformat wählt, und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur, wenn er das digitale Format wählt. Hat er seine Wahl getroffen, erfolgen die Einsprache und alle mit ihr verbundenen Benachrichtigungen, Stellungnahmen und übrigen Mitteilungen, bis hin zur Archivierung des Dossiers, im gewählten Format. In Ausnahmefällen kann die Behörde auf begründetes Gesuch hin einer Änderung des Formats zustimmen.

<sup>4</sup> Eine Einsprache gegen ein vom Gesuchsteller im Papierformat eingereichtes Bauvorhaben muss zwingend im Papierformat erfolgen.

<sup>5</sup> Wird das digitale Format verwendet und wird die Einsprache im Papierformat erhoben, digitalisiert die zuständige Behörde die Einsprache und gibt sie auf der Plattform ein. Dasselbe gilt für alle anderen Dokumente, die bei der zuständigen Behörde im Papierformat eingehen.

<sup>6</sup> Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen. Fehlt diese Bezeichnung, so gilt bei einer Verwendung des Papierformats der Erstunterzeichnete als Vertreter; bei einer Verwendung des digitalen Formats gilt als Vertreter, wer die Einsprache als erster mit qualifiziert elektronischer Signatur unterzeichnet hat.

#### **Art. 54**      Rechtsverwahrung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde nimmt die Rechtsverwahrung zur Kenntnis und fügt sie ihrem Bauentscheid bei.

#### **Art. 55**      Einigungsverhandlung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen kann ein Protokoll geführt werden.

### **3.3.4 Bauentscheid**

#### **Art. 56**      Bauentscheid und Koordination

<sup>1</sup> Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuchs, der zugehörigen Ausnahmesuche sowie der unerledigten Einsprachen.

<sup>2</sup> Der Bauentscheid kann Bedingungen und Auflagen enthalten, deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden kann. Dieselben Regeln sind analog für das baupolizeiliche Verfahren anwendbar.

<sup>3</sup> 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. Die zuständige Behörde kann dies auch in Fällen verlangen, in denen besondere Umstände dies rechtfertigen, namentlich wenn die Baute oder Anlage auf einer anderen Baute oder Anlage errichtet wird, deren langfristiges Bestehen nicht wahrscheinlich ist.

<sup>4</sup> Gleichzeitig mit dem Bauentscheid hat die Behörde des massgeblichen Verfahrens den Betroffenen die weiteren erforderlichen Bewilligungen in dem für das Baubewilligungsverfahren verwendeten Format zu eröffnen, soweit dem keine Bestimmungen der Spezialgesetzgebung entgegenstehen. Die kantonalen Spezialbewilligungen bilden integralen Bestandteil des Bauentscheids der KBK.

<sup>5</sup> Erfordert das Bauvorhaben, das Gegenstand des Verfahrens ist, raumplanerische Massnahmen, insbesondere die Erstellung eines Sondernutzungsplans, so werden die Verfahren auf Antrag des Gesuchstellers koordiniert. Die Planungsbehörde kann es ablehnen, ihr Verfahren formell mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren. Die BauV legt das Verfahren fest.

<sup>6</sup> Die Gemeinden fällen ihren Entscheid innert acht Wochen ab Ende der öffentlichen Auflage oder gegebenenfalls ab Erhalt der vollständigen Bauakten, welche namentlich das vom Gesuchsteller eingereichte Baugesuchsdossier, die Vormeinungen der konsultierten Organe sowie spezielle Dokumente umfassen.

<sup>7</sup> In Fällen, in denen vom Eigentümer des Baugrundstücks eine Konzession erteilt worden ist, übermittelt die Baubewilligungsbehörde der Konzessionsbehörde unverzüglich eine Kopie ihres Entscheids.

<sup>8</sup> Die Baubewilligung und die genehmigten Pläne werden von der zuständigen Behörde an das Grundbuch am Ort des bewilligten Bauvorhabens übermittelt.

**Art. 57** Geltungsdauer

<sup>1</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht innerhalb von 3 Jahren seit ihrem Rechtskräfteintritt 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist gewahrt, wenn innerhalb von 5 Jahren seit Rechtskräfteintritt mit dem Bau eines Gebäudes begonnen wird.

<sup>4</sup> Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus hinreichenden Gründen um höchstens 3 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. 58** Beschwerde - Aufschiebende Wirkung

<sup>1</sup> Entscheide können innert 30 Tage seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden. Nur Zwischenverfügungen, die einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können, sind selbständig anfechtbar.

<sup>2</sup> Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

<sup>3</sup> Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert einer Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuchs betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

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

<sup>5</sup> Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.

<sup>6</sup> 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. 59** Schaden

<sup>1</sup> Der Beschwerdeführer hat den durch das Gesuch um aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden in Anwendung der zivilrechtlichen Bestimmungen zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

#### **Art. 60** Pflichten des Inhabers einer Baubewilligung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Bauentscheid werden diese Pflichten als Auflagen aufgeführt.

## **4 Baupolizei**

#### **Art. 61** Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

<sup>2</sup> Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung des vorliegenden Gesetzes erforderlich sind.

**Art. 62** Aufgaben der Organe der Baupolizei

<sup>1</sup> 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, die Verweigerung oder der Widerruf der Wohn- oder Nutzungsbewilligung;
- d) die Erstellung eines Protokolls über die begangenen Widerhandlungen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 gleichen Verpflichtungen gelten für Personen, die Mitglied der zuständigen Baubewilligungsbehörde sind die Interventionskosten der Gemeinden werden dem Kanton in Rechnung gestellt.

**Art. 63** Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wenn es die Umstände erfordern, namentlich bei fehlender Wohn- oder Nutzungsbewilligung, aus Sicherheits- oder Umweltschutzgründen, kann sie ein totales oder teilweises Verbot der Bewohnung oder Benützung der Bauten und Anlagen erlassen.

<sup>3</sup> Die anderen Organe der Baupolizei, namentlich die Inspektoren der Baupolizei, die der zuständigen Behörde unterstellt sind, können ebenfalls die Einstellung der Arbeiten und, bei unmittelbarer Gefahr für die Sicherheit von Menschen, Tieren oder der Umwelt, das Verbot der Bewohnung oder Benützung anordnen.

<sup>4</sup> Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar und eine Beschwerde gegen sie hat keine aufschiebende Wirkung. Die zuständige Behörde kann ihre Anmerkung im Grundbuch verlangen.

#### **Art. 64** Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Legalisierung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. Die zuständige Behörde kann ihre Anmerkung im Grundbuch verlangen.

<sup>4</sup> Nach Ablauf von 10 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. Ausserhalb der Bauzone ist die Verjährung durch das Bundesrecht geregelt.

**Art. 65** Störung der öffentlichen Ordnung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Unter Schutz gestellte Gebäude müssen so instand gehalten werden, dass die Schutzwürdigkeit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört oder die Instandhaltung eines unter Schutz gestellten Gebäudes unterlässt, 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. 66** Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. 67** Ersatzvornahme

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Besteht unmittelbare und ernste Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, oder die Gefahr einer schweren Beeinträchtigung der Umwelt, so handelt die zuständige Behörde ohne weiteres Verfahren. Wenn die Behörde bewilligungspflichtige Massnahmen ergreift, sind die Massnahmen Gegenstand eines anschliessenden Bewilligungsverfahrens.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die zuständige Behörde kann die Unterstützung der Kantonspolizei anfordern, wenn die Umstände dies erfordern, insbesondere um einer drohenden Störung der öffentlichen Ordnung vorzubeugen oder die Sicherheit der Beteiligten zu gewährleisten.

**Art. 68** Einleitung und Abwicklung des baupolizeilichen Verfahrens

<sup>1</sup> Die Baupolizeibehörden richten ihre erste Korrespondenz im Papierformat an den Störer. Wird die Nutzung der Plattform angeboten, setzen die Baupolizeibehörden dem Störer eine Frist, innerhalb der er mitteilen muss, ob das Verfahren im Papierformat oder im digitalen Format geführt werden soll. Antwortet der Störer nicht innerhalb der gesetzten Frist, ist das Papierformat zu verwenden.

<sup>2</sup> Solange der Störer das Verfahrensformat nicht gewählt hat, können die Baupolizeibehörden ihre Handlungen im Papierformat durchführen.

<sup>3</sup> Sobald das für das Verfahren gewählte Format bestimmt ist, wird das Verfahren bis zur Archivierung des Dossiers in diesem Format weitergeführt. In Ausnahmefällen kann die Behörde auf begründetes Gesuch hin einer Änderung des Formats zustimmen.

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die für das Baubewilligungsverfahren anwendbaren Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes und seiner Verordnung sinngemäss auch für die baupolizeilichen Verfahren, soweit das vorliegende Gesetz und seine Verordnung nichts anderes vorsehen.

## 5 Strafbestimmungen

**Art. 69** Straftatbestände und Strafandrohungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. Die unrechtmässigen Gewinne werden eingezogen. Sind die Gewinne nicht mehr vorhanden oder können sie nicht oder nur mit erheblichem Aufwand eingezogen werden, z. B. bei einer Überführung ins Ausland, so spricht die zuständige Behörde eine Ersatzforderung aus. Die Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches sind analog auf die Einziehung von Gewinnen und die Ersatzforderung anwendbar.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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, ungeachtet der Nichterfüllung, so erhöht sich die Busse mit jeder weiteren gewährten Frist.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben strengere Strafbestimmungen anderer Gesetzgebungen.

<sup>6</sup> Stellt die Behörde fest, dass eine Straftat, die von einer anderen Behörde verfolgt wird, möglicherweise begangen wurde, zeigt sie den Fall dieser Behörde an und übermittelt ihr die Informationen aus ihren Akten.

## **Art. 70** Verjährung

<sup>1</sup> Die Strafverfolgung verjährt 7 Jahre nach Begehung der Straftat. Die Verjährung läuft nicht während einer durch den Betroffenen beantragten Sistierung des Verfahrens.

<sup>2</sup> Die Strafe verjährt nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt, sobald der Strafscheid rechtskräftig und vollstreckbar ist.

**Art. 71**      Verschiedene Bestimmungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 oder sie zu einer Ersatzforderung verpflichten

<sup>3</sup> Der Staat, vertreten durch den Staatsrat, und die Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Schuldpunkts, der Strafart oder des Strafmasses Beschwerde oder Berufung einzulegen.

<sup>4</sup> Falls das vorliegende Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, gelangen die eidgenössischen und kantonalen Strafgesetzgebungen zur Anwendung.

**6 Oberaufsicht****Art. 72**      Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Staatsrat übt die Oberaufsicht im öffentlichen Baurecht aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.

<sup>2</sup> Er kann die Untersuchung oder bestimmte Untersuchungsaufgaben an die Dienststelle oder eine von ihm ernannte ad-hoc-Arbeitsgruppe delegieren.

<sup>3</sup> Lässt eine zuständige Baubehörde eine Situation fortbestehen, die eine Gefahr für die körperliche Unversehrtheit oder die Gesundheit von Personen oder eine ernste Gefahr für die Umwelt darstellt, kann die Dienststelle die erforderlichen vorsorgliche Massnahmen anordnen. Ihr Entscheid wird unverzüglich der Aufsichtsbehörde zur Bestätigung mitgeteilt. Erfolgt innerhalb von 15 Tagen keine Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde, so erlischt die Entscheidung des Dienstes von Rechts wegen.

**Art. 73**      Vorläufige Untersuchung

<sup>1</sup> Wenn die Aufsichtsbehörde von einer Situation erfährt, die in ihre Zuständigkeit fallen könnte, fordert sie die betroffene zuständige Behörde auf, sich zu äussern, und setzt ihr eine Frist zur Stellungnahme.

<sup>2</sup> Die Aufsichtsbehörde kann die Einleitung eines Aufsichtsverfahrens aussetzen und sich über die Entwicklung der Lage informieren lassen. Sie kann die betroffene zuständige Behörde über die Massnahmen unterrichten, die sie für angemessen hält. Diese Empfehlungen sind für die betroffene zuständige Behörde nicht bindend.

<sup>3</sup> Stellt sich heraus, dass der Sachverhalt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Aufsichtsbehörde fällt, verzichtet die Aufsichtsbehörde auf die Einleitung eines Verfahrens. Sie setzt die betroffene zuständige Behörde davon in Kenntnis. In klaren Fällen kann sie auch auf die Eröffnung eines Verfahrens verzichten, ohne die betroffene zuständige Behörde vorher anzuhören.

#### **Art. 74**      Aufsichtsverfahren

<sup>1</sup> Besteht der Verdacht, dass eine zuständige Behörde ihre Aufgaben im Bereich des öffentlichen Baurechts vernachlässigt, sich ihren gesetzlichen Verpflichtungen entzieht, gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstösst oder Anfragen der Aufsichtsbehörde nicht oder nicht vollständig beantwortet, so eröffnet die Aufsichtsbehörde formell ein Verfahren und informiert die betreffende zuständige Behörde darüber.

<sup>2</sup> Nach Eröffnung des Aufsichtsverfahrens kann die Aufsichtsbehörde oder das Organ, dem sie Untersuchungsaufgaben übertragen hat, insbesondere:

- a) sich von der beaufsichtigten Behörde alle notwendigen Unterlagen aushändigen lassen;
- b) sich in den Sitzungen der beaufsichtigten Behörde vertreten lassen oder mit beratender Stimme daran teilnehmen;
- c) die Mitglieder der beaufsichtigten Behörde und ihr Personal anhören;
- d) örtliche Inspektionen durchführen;
- e) einen Experten beauftragen;
- f) andere Massnahmen ergreifen, die geeignet sind, den Sachverhalt zu ermitteln;

<sup>3</sup> Die Aufsichtsbehörde kann insbesondere:

- a) in dringenden Fällen alle nützlichen vorsorgliche Massnahmen ergreifen;
- b) anordnen, dass ihr die Entscheide der beaufsichtigten Behörde mitgeteilt werden;
- c) anordnen, dass ihr die Entscheidungen der beaufsichtigten Behörde zur Genehmigung vorgelegt werden;
- d) der beaufsichtigten Behörde Anweisungen erteilen;

- e) Massnahmen ergreifen, um einen rechtskonformen Zustand wiederherzustellen;
- f) die Gemeinde ersuchen, eine rechtswidrige oder dem öffentlichen Interesse schwer zuwiderlaufende Entscheidung aufzuheben, oder selbst die Aufhebung aussprechen, sofern die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist;
- g) Verstösse gegen dieses Gesetz, die von Mitgliedern der beaufsichtigten Behörde begangen wurden, gemäss den Artikeln 69 fortfolgende BauG zu ahnden;
- h) andere gesetzlich vorgeschriebene Massnahmen ergreifen.

<sup>4</sup> Das Amtsgeheimnis kann der Aufsichtsbehörde nicht entgegengehalten werden.

**Art. 75** Ersatzvornahme

<sup>1</sup> Die Aufsichtsbehörde kann, wenn die beaufsichtigte Behörde ihren Anweisungen nicht nachkommt, an deren Stelle handeln.

<sup>2</sup> Der von der Aufsichtsbehörde ersatzweise getroffene Entscheid gilt als von der beaufsichtigten Behörde erlassen, mit Ausnahme des Rechtsmittelwegs.

**Art. 76** Ernennung eines Kommissionärs

<sup>1</sup> Weigert sich die beaufsichtigte Behörde trotz Mahnung der Aufsichtsbehörde, die geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden, oder ist sie nicht mehr in der Lage, ihre Aufgaben zu erfüllen, so kann die Aufsichtsbehörde einen Kommissionär oder eine Verwaltungskommission ernennen, der oder die an die Stelle der beaufsichtigten Behörde tritt.

<sup>2</sup> Die Aufsichtsbehörde ernennt den Kommissionär oder die Mitglieder der Kommission. Diese können Staatsangestellte oder externe Personen sein.

<sup>3</sup> Der Kommissionär oder die Verwaltungskommission sind der Aufsichtsbehörde unterstellt.

<sup>4</sup> Wenn die Aufsichtsbehörde eine Verwaltungskommission ernennt, ernennt sie auch deren Präsident.

<sup>5</sup> Die Entscheide des Kommissionärs oder der Verwaltungskommission gelten als von der beaufsichtigten Behörde erlassen. Artikel 73a VVRG ist anwendbar.

**Art. 77**      Aufhebung des Aufsichtsverfahrens und Kosten

<sup>1</sup> Erscheint das Aufsichtsverfahren nicht mehr notwendig, verfügt die Aufsichtsbehörde dessen Aufhebung.

<sup>2</sup> Alle durch das Aufsichtsverfahren verursachten Kosten sind von der beaufsichtigten Behörde zu tragen, einschliesslich der ausserordentlichen Kosten, insbesondere der Kosten für Gutachten und der Entschädigung des Kommissionärs oder der Mitglieder der Verwaltungskommission für die im Rahmen dieser Aufgabe entfaltete Tätigkeit.

**Art. 78**      Recht der beaufsichtigten zuständigen Behörde

<sup>1</sup> Eine unter Aufsicht stehende zuständige Behörde ist berechtigt, gegen Entscheide der Aufsichtsbehörde, des Kommissionärs oder der Verwaltungskommission Beschwerde einzulegen, wenn sie in ihren Rechten verletzt sind und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids haben.

<sup>2</sup> Gegen Entscheide der Aufsichtsbehörde, die die Gemeindeautonomie verletzen, kann beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden.

## **7 Kosten und Parteientschädigungen**

**Art. 79**      Kosten und Parteientschädigungen

<sup>1</sup> Die Gemeinden, die KBK, das SKBK und der ISBB erheben für ihre Tätigkeiten im Baubewilligungsverfahren gesonderte Kosten. Diese Kosten beinhalten die Gebühren und die Auslagen, einschliesslich der Kosten für Gutachten.

<sup>2</sup> Die von der KBK, vom SKBK und vom ISBB 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, ein Gutachten oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung beinhalten, kann der Betrag auf maximal 15'000 Franken erhöht werden.

<sup>3</sup> Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im VVRG und im GTar geregelt.

<sup>4</sup> Im Übrigen sind die Kosten und Parteientschädigungen im VVRG und im GTar geregelt.

**Art. 80** Kostentragung des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei

<sup>1</sup> Der Gesuchsteller trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Dem Einsprecher können die Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat oder wenn er offensichtlich nicht einspracheberechtigt ist.

**Art. 81** Kostenvorschuss

<sup>1</sup> Die zuständige Behörde kann jederzeit vom Gesuchsteller 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.

## **8 Schlussbestimmung**

**Art. 82** Vollzug

<sup>1</sup> Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des vorliegenden Gesetzes notwendigen Vorschriften, die dem Grossen Rat zur Genehmigung zu unterbreiten sind.

<sup>2</sup> 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 SKBK, 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 Übergangsbestimmungen**

### **Art. T1-1** Allgemeine Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar. Sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des vorliegenden Kapitels.

<sup>2</sup> Die nach altem Recht festgelegte Frist zur Anpassung der BZR bis 31. Dezember 2024 wird durch das Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes nicht geändert.

<sup>3</sup> Solange die BZR nicht nach Massgabe von Absatz 2 angepasst wurden:

- a) die Ausnützungsziffer nach altem Recht wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durch die GFZ ersetzt. Der Anhang 1 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) die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe werden nach altem Recht berechnet.

### **Art. T1-2** Beschwerde und Aufsicht

<sup>1</sup> Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Recht, das zum Zeitpunkt in Kraft steht, als die erstinstanzliche Behörde ihren Entscheid gefällt hat.

<sup>2</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes hängigen Aufsichtsverfahren werden nach neuem Recht weitergeführt.

### **Art. T1-3** Digitale Plattform

<sup>1</sup> Der Zeitplan für die Initialisierung der Plattform wird vom Staatsrat festgelegt. Der Staatsrat stellt ebenfalls für jede Gemeinde und das SKBK einzeln fest, dass die Plattform funktionstüchtig ist.

<sup>2</sup> In den 6 Monaten nach der Feststellung der Funktionstüchtigkeit der Plattform in einer Gemeinde oder beim SKBK durch den Staatsrat werden in Papierform eingereichte Dossier von der zuständigen Behörde kostenlos digitalisiert und auf der Plattform eingegeben.

<sup>3</sup> Die in Artikel 4 des vorliegenden Gesetzes erwähnten Verfahren werden bis zum 31. Dezember 2026 implementiert und auf der Plattform der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Implementierung eines Verfahrens auf der Plattform und seine öffentliche Zugänglichkeit werden von dem für das Bauwesen zuständigen Departement im Amtsblatt bekannt gegeben.

## II.

### 1.

Der Erlass Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (K RPG) vom 23.01.1987<sup>1)</sup> (Stand 15.04.2019) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 9a** (neu)

Kantonale Nutzungspläne

##### a) Voraussetzungen und Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Staatsrat kann einen kantonalen Nutzungsplan erlassen, um Zonen für Objekte von kantonalen oder nationaler Bedeutung festzulegen. Das Reglement ist integraler Bestandteil des Plans.

<sup>2</sup> Ein kantonaler Nutzungsplan kann erlassen werden:

- a) für ein Objekt von kantonalen oder nationaler Bedeutung, das im kantonalen Richtplan aufgeführt ist;
- b) um Schutzgebiete von kantonalen oder nationaler Bedeutung festzulegen, oder
- c) andere Fälle, die durch ein Spezialgesetz vorgeschrieben sind.

<sup>3</sup> Der kantonale Nutzungsplan kann eine neue Grundnutzung festlegen oder, wenn seine Ziele und Zwecke der Raumplanung dies zulassen, die Grundnutzung seines Perimeters überlagern.

<sup>4</sup> Das Verfahren wird von der für die Raumentwicklung zuständigen Dienststelle geleitet.

#### **Art. 9b** (neu)

##### b) Ausarbeitung des Plans und Reglements

<sup>1</sup> Die für die Raumentwicklung zuständige Dienststelle sammelt die Vormeinungen der verschiedenen kantonalen Dienststellen und betroffenen Gemeinden.

---

<sup>1)</sup> SGS [701.1](#)

<sup>2</sup> Die Bevölkerung der betroffenen Gemeinden wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt über den zu erstellenden Plan, die Ziele, die er verfolgt, und den Ablauf des Verfahrens informiert. Sie wird aufgefordert, ihre Vorschläge innerhalb einer Frist von 30 Tagen schriftlich einzureichen.

**Art. 9c** (neu)

c) Öffentliche Auflage und Einsprachen

<sup>1</sup> Sobald der Plan erstellt ist, wird er durch Veröffentlichung im Amtsblatt 30 Tage lang öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup> Einsprache erheben können Personen, deren Interessen durch die Planungsmassnahmen beeinträchtigt werden könnten und die ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Die Gemeinden, deren Gebiet vom Plan betroffen ist, sind ebenfalls berechtigt Einsprache zu erheben.

<sup>3</sup> Einsprachen müssen innerhalb der Frist für die öffentliche Auflage schriftlich an die für die Raumentwicklung zuständige Dienststelle gerichtet werden. Sie müssen begründet sein und sich auf die Verletzung von öffentlichem Recht stützen.

**Art. 9d** (neu)

d) Einigung und Behandlung der Einsprachen

<sup>1</sup> Die für Raumentwicklung zuständige Dienststelle kann eine Einigungssitzung mit den Einsprechern abhalten.

<sup>2</sup> Der Staatsrat entscheidet über die Einsprachen.

**Art. 9e** (neu)

e) Genehmigung und Rechtsmittel

<sup>1</sup> Der Plan wird durch den Staatsrat genehmigt.

<sup>2</sup> Gegen den Entscheid des Staatsrats kann Beschwerde beim Kantonsgericht eingelegt werden, das über volle Kognition verfügt. Personen, die keine Einsprache erhoben haben, sind nicht beschwerdeberechtigt.

## 2.

Der Erlass Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau (NGWB) vom 10.06.2022<sup>1)</sup> (Stand 01.01.2023) wird wie folgt geändert:

### **Art. 46a** (neu)

#### Sozioökonomische Gestaltung

<sup>1</sup> Bei sozioökonomischen Ufergestaltungen im Gewässerraum, die als im öffentlichen Interesse liegend gelten, beteiligt sich mit Zustimmung der Standortgemeinde und des betroffenen Grundeigentümers der Eigentümer des Gewässers oder Sees nach dem Nutzen- und Verursacherprinzip an den Projektkosten.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Aufteilung und die Berechnungsmethoden sind in einer Richtlinie des Departements festgelegt.

## 3.

Der Erlass Energiegesetz (kEnG) vom 15.01.2004<sup>2)</sup> (Stand 01.01.2018) wird wie folgt geändert:

### **Art. 20 Abs. 1**

<sup>1</sup> Für die Förderung bestimmter Qualitätskriterien im Gebäudebereich, insbesondere nach dem Minergie Standard, werden folgende Anreize gewährt:

- a) (geändert) ein ~~Bonus von zehn Prozent auf der im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehenen Geschossflächenziffer, wobei Letztere um maximal 0.10 erhöht werden darf~~ durch die Baugesetzgebung festgelegter Bonus;

## III.

Der Erlass Baugesetz (BauG) vom 15.12.2016<sup>3)</sup> (Stand 01.02.2023) wird aufgehoben.

---

<sup>1)</sup> SGS [721.1](#)

<sup>2)</sup> SGS [730.1](#)

<sup>3)</sup> SGS [705.1](#)

#### **IV.**

Dieser Rechtserlass untersteht dem fakultativen Referendum.

1)

Der Staatsrat bestimmt das Inkrafttreten.

Sitten, den

Der Präsident des Grossen Rates: Mathias Delaloye

Der Chef des Parlamentsdienstes: Nicolas Siervo

*Dossier hängt mit 3070 Bauverordnung Änderung 2024 zusammen*

---

<sup>1)</sup> Frist für die Hinterlegung der 3'000 Unterschriften für das Referendum: ...