

---

# Bauverordnung (BauV)

vom 12.03.2025 (Stand 01.01.2026)

---

## ***Der Staatsrat des Kantons Wallis***

eingesehen Artikel 57 Absatz 2 der Kantonsverfassung;

eingesehen Artikel 84 Absatz 1 des Baugesetzes vom 13. Februar 2025 (BauG);

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

auf Antrag des für die Raumentwicklung zuständigen Departements,

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

## **1 Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1** Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bauverordnung (BauV) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz vom 13. Februar 2025 (BauG), soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.

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

### **Art. 2** Gemeindebehörde

<sup>1</sup> Die Gemeindebehörde im Sinne des BauG und der BauV ist der Gemeinderat.

---

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

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

## 705.100

---

<sup>2</sup> Zur Erfüllung ihrer Aufgaben betreffend die Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei können die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (GemG) zusammenarbeiten. Hierbei kann ein interkommunales Bauamt errichtet werden.

<sup>3</sup> Von einem im Sinne von Artikel 2 Absatz 4 BauG unbedeutenden Interessenkonflikt der Gemeinde ist auszugehen, wenn:

- a) eine zu einem Bauvorhaben gehörende Kanalisation eine geringe Strecke durch eine im Eigentum der Gemeinde stehende Parzelle verläuft;
- b) die Beteiligung der Gemeinde am Kapital einer gesuchstellenden juristischen Person derart gering ist, dass sie faktisch keinen Einfluss auf deren Entscheidungen nehmen kann;
- c) nur ein kleiner Teil des Bauvorhabens (Vordach, Perimeterdämmung, usw.) in eine im Eigentum der Gemeinde stehende Parzelle hineinragt;
- d) die private Zufahrt zur Gemeindestrasse lediglich leichte Anpassungen der Gemeindestrasse erfordert und diese nicht der Strassengesetzgebung unterstehen;
- e) das Bauvorhaben die Einrichtung von Moloks für die getrennte Abfallentsorgung auf einem Teil der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle erfordert.

<sup>4</sup> Die Gemeinden stellen die notwendige baurechtliche Fachkompetenz sicher. Die für Rechtsangelegenheiten zuständige Dienststelle des für das Bauwesen zuständigen Departements (nachstehend: Dienststelle) kann Schulungen organisieren. Die Kosten werden vom Kanton getragen.

### **Art. 3**      Digitale Plattform

<sup>1</sup> Die Validierung der auf der Plattform hinterlegten Dokumente gilt als eigenhändige Unterschrift, mit Ausnahme der in Artikel 34 dieser Verordnung vorgesehenen Fälle.

---

## 2 Bauvorschriften

### 2.1 Allgemeines

#### Art. 4 Glossar und Begriffe

<sup>1</sup> Das für das Bauwesen zuständige Departement (nachstehend: das Departement) kann die Grundbegriffe und Berechnungsweisen in einer Richtlinie präzisieren. Bei Bedarf führt es diese nach und ergänzt sie.

<sup>2</sup> Zur leichteren Verständlichkeit der Bauvorschriften kann es ihr auch Skizzen anfügen.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind vorbehalten.

#### Art. 5 Erschliessung

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

<sup>2</sup> Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn:

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

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

<sup>4</sup> Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.

## 2.2 Vorschriften über die Bodennutzung

### 2.2.1 Abstände

#### **Art. 6** Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 2 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (an den Seiten offen oder geschlossen) dürfen höchstens 1,5 Meter in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Ein gegenüber der Hauptfassade bis zu 2 Meter rückspringender Gebäudeteil gilt als unbedeutend.

#### **Art. 7** Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind Bauten, die mit Ausnahme des Zugangs sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem ausgehobenen Terrain liegen.

#### **Art. 8** Anbauten und unbedeutende Bauten

<sup>1</sup> Unbedeutende Bauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 10 Quadratmetern sowie eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen und nur Nebennutzungsflächen enthalten, die weder dem Wohnen noch einer Erwerbstätigkeit dienen.

<sup>2</sup> Als unbedeutende Bauten gelten insbesondere Holzschuppen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Velounterstände, Brunnen, Pergolas oder Skulpturen, sofern sie die Kriterien von Absatz 1 erfüllen.

<sup>3</sup> Anbauten sind unbedeutende Bauten, die mit einem Gebäude zusammengebaut sind.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können unter der Voraussetzung, dass die Gesetzesbestimmungen für die Grenzabstände und Gebäudeabstände eingehalten werden, auf die Festlegung eines verminderten Grenzabstandes verzichten, respektive durch einen Sondernutzungsplan davon abweichen.

## 2.2.2 Höhen

### Art. 9 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1,5 Meter überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend. Eine Überschreitung der 1,5 Meter kann durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der technisch bedingte Aufbau aus objektiven und technischen Gründen keinesfalls in den Dachaufbau integriert werden kann.

### Art. 10 Aushubhöhe

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

<sup>2</sup> Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage oder einem Parkhaus dienen und deren Ausmass maximal 1/3 der Fassadenbreite und minimal 3 Meter beträgt, werden bei der Berechnung der Aushubhöhe nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Wenn eine Fassade freigelegt wird, um eine Reihe Einzel-Garagentore anzulegen, wird die Höhe in jedem Fall zur Aushubhöhe gezählt.

<sup>4</sup> Garagen, die nicht an das Gebäude angebaut sind, gelten als Nebengebäude und werden nicht an die Aushubhöhe des Hauptgebäudes angerechnet.

### Art. 11 Kumulierte Höhe mit Aushub

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

### Art. 12 Energiesparmassnahmen

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

## 705.100

---

### 2.2.3 Geschosse

#### **Art. 13**      Geschosse - Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss

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

<sup>2</sup> Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1,5 Meter nicht überschreiten. Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können die Gemeinden kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnen.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 Meter zurückversetzt ist.

### 2.2.4 Nutzungsziffern

#### **Art. 14**      Nutzungsübertragung

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

#### **Art. 15**      Nutzungsziffern - Zuschläge und Übertragung

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

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, die den von der kantonalen Energiegesetzgebung geförderten Qualitätsstandards entsprechen, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag um 10 Prozent auf der im KBZR festgelegten Geschossflächenziffer (GFZ) unter der Bedingung, dass eine maximale Erhöhung von 0,10 nicht überschritten wird, gewährt werden.

<sup>3</sup> Für Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 2 Prozent auf die GFZ profitieren.

<sup>4</sup> Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes darf die Gemeinde in ihrem KBZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und an den öffentlichen Raum angrenzen, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Eine Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen.

<sup>5</sup> Für Gebäude der Hotellerie kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die GFZ profitieren. Für die anderen Nutzungsziffern können die Gemeinden in ihrem KBZR einen angemessenen Zuschlag vorsehen.

<sup>6</sup> Die Gemeinden können in ihrem KBZR und für bestimmte Zonentypen des Nutzungsplans einen Zuschlag von maximal bis zu 50 Prozent auf die GFZ vorsehen, wenn die folgenden kumulativen Bedingungen erfüllt sind:

- a) der Parkplatz muss entsprechend Artikel 39 BauG dimensioniert sein;
- b) mindestens 90 Prozent der Park- und Rangierflächen müssen unterirdisch angelegt werden, um die Erhaltung von Grünflächen zu fördern; ist die unterirdische Anlage aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich, müssen sämtliche Park- und Rangierflächen mit einer begrünten Abdeckung versehen werden;
- c) höchstens die Hälfte des Zuschlags wird für Parkplätze verwendet.

<sup>7</sup> Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich die zugeschlagene Nutzungsziffer jeweils auf der Grundlage der Nutzungsziffer im KBZR oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der zugeschlagenen Nutzungsziffer für Sondernutzungspläne. Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können sie nicht für eine andere Nutzung verwendet werden, abgesehen vom in Absatz 6 genannten Fall. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

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

### **2.3 Vorschriften über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 16** Stützmauern und gestalteter Boden

<sup>1</sup> Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp des Zonennutzungsplanes festlegen:

- a) eine maximale Höhe für Stützmauern;

## 705.100

---

- b) ein maximales Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden, unter Berücksichtigung der Geländeform im jeweiligen Sektor.

### 3 Baubewilligung

#### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

##### 3.1.1 Baubewilligungspflicht

#### Art. 17 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Eine Baubewilligung ist insbesondere erforderlich für:

- a) die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
- b) den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
- c) andere Bauten und Anlagen und ihre Änderung wie:
  1. Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos, usw.),
  2. Öfen und Fabrikamine, Masten, Antennen und Parabolantennen,
  3. haustechnische Installationen:
    - 3.1 zur Wärmeproduktion oder Elektrizitätsproduktion, insbesondere wenn ein Teil der Installation ausserhalb des Gebäudes erstellt wird (Kamin, Erdwärmesonde, Wärmetauscher einer Luft/Wasser Wärmepumpe, usw.). Die Artikel 20 bis 23 dieser Verordnung bleiben vorbehalten,
    - 3.2 zur Kälteproduktion und -verteilung,
    - 3.3 zur Belüftung,
  4. Privatstrassen und anderen private Kunstbauten, Zufahrten, Rampen und Leitungen,
  5. innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den KBZR festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1,50 Meter hinausragen,

- 
6. ausserhalb der Bauzone alle Mauern, geschlossene Umzäunungen (Pfahlzäune, Hecken, usw.), verschiebbare Umzäunungen, welche eine Länge von 5 Metern oder eine Höhe von 1,50 Meter oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene übersteigen; das Forstrecht bleibt in jedem Fall vorbehalten,
  7. Anlagen für die Behandlung und Beseitigung von Abwasser und Abfall, Misthaufen, Jauchegruben und Biogasanlagen,
  8. Hafen- und Landeanlagen und Hafendämme, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports,
  9. Treibhäuser, landwirtschaftliche und industrielle Silos,
  10. Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerblichen und industriellen Abfall, ausgediente Maschinen und Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Kistendepots und dergleichen,
  11. Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie Schwimmbäder,
  12. die Beseitigung der Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 Quadratmetern ausserhalb geschützter Gebiete,
  13. Reklameeinrichtungen,
  14. Mauern, Umzäunungen, Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz (StrG).
- <sup>2</sup> Ferner bedarf es auch einer Baubewilligung für:
- a) das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes, wenn sie länger als 3 Wochen aufgestellt sind oder ihre Anzahl 12 übersteigt;
  - b) innerhalb der Bauzonen Änderungen des natürlichen gewachsenen Geländeverlaufs (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den KBZR vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1,5 Meter;
  - c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;

- d) unter Vorbehalt von Artikel 20 dieser Verordnung alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild merklich verändern können (durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und Quelfassungen; das Schaffen von Skipisten, Schlittelwegen und Bobbahnen, Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross und Trial; Arbeiten, bei denen Ober- und Unterboden abgetragen werden; Arbeiten, bei denen Untergrund ausgehoben wird; die Zufuhr von verschmutztem Material; Aufschüttungs- und Aushubarbeiten auf Fruchtfolgeflächen, auf belasteten Böden gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo), auf Böden mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen, auf hydromorphen oder organischen Böden oder in besonderen Schutzbereichen oder Schutzzonen, wenn deren Schutzzweck durch die Arbeiten gefährdet werden kann, usw.);
- e) Strassenreklamen, die für mindestens 60 Tage in der Nähe von öffentlichen Strassen, die für den Verkehr geöffnet sind, aufgestellt werden. Die Bewilligung darf nur unter Vorbehalt der Spezialbewilligung der kantonalen Kommission für Strassensignalisation (KKSS) erteilt werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

### **Art. 18** Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen keiner Bewilligung:

- a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- b) bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe c und den bundesrechtlichen Vorschriften für Gebäude ausserhalb der Bauzone;
- c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
  - 1. Unbedeutende Bauten und Anbauten gemäss Artikel 8 dieser Verordnung, soweit sie privat sind,
  - 2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1,50 Meter Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe,
  - 3. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von 3 Monaten,
  - 4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 Kubikmetern Inhalt;

- d) mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen, bis zu einer Dauer von 6 Monaten;
- e) ausserhalb der Bauzone Bauten oder Anlagen, die weder eine Veränderung des Bodens bewirken, unabhängig davon, ob sie reversibel ist oder nicht, noch eine Beeinträchtigung der Umwelt zur Folge haben, wenn die Dauer der Errichtung Aufstellung nicht mehr als 3 Monate beträgt und die Errichtung nicht wiederholt wird;
- f) Strassenreklamen, die für eine Dauer von weniger als 60 Tagen in der Nähe von öffentlichen Strassen, die für den Verkehr geöffnet sind, aufgestellt werden. Die in den gesetzlichen Bestimmungen über den Strassenverkehr vorgesehene Sondergenehmigung bleibt vorbehalten;
- g) einfache Draht- und Stabantennen sowie Antennen, die an leichten Masten ähnlich einer Fahnenstange befestigt sind, sofern sie dem Amateurfunkdienst dienen. Diese Antennen müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden;

<sup>2</sup> Wenn für das Anbringen einer Wärmedämmung im Inneren eines Gebäudes keine Baubewilligung erforderlich ist, muss sie der zuständigen Behörde gemeldet werden.

<sup>3</sup> Die Bedingungen der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 19** Änderung

<sup>1</sup> Jede wesentliche Änderung einer Baute oder Anlage bedarf einer Baubewilligung.

<sup>2</sup> Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

### **Art. 20** Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens

<sup>1</sup> Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens nach Artikel 44 Absatz 4 BauG unterliegen dem Meldeverfahren, sofern sie die folgenden Bedingungen erfüllen:

- a) die Veränderung des Bodens darf nur durch das Einbringen von unverschmutztem Erdmaterial aus dem Ober- oder Unterboden (Erdmaterial; A- und B-Horizont) erfolgen. Material aus dem Oberboden (A-Horizont) muss auf Material aus dem Unterboden (B-Horizont) abgelagert werden;
- b) die Pläne und sonstigen Unterlagen, die der Meldung beizufügen sind, sowie die Anzahl Exemplare werden in einer vom Departement erlassenen Richtlinie festgelegt. In jedem Fall beizulegen sind die Bestätigung der Art des Materials und seiner physikalischen und chemischen Eigenschaften durch eine Fachperson für bodenkundliche Baubegleitung (BBB) sowie die Analyse, die nachweist, dass das Material nicht verschmutzt ist;
- c) Veränderungen des Bodens müssen von einer Fachperson für bodenkundliche Baubegleitung überwacht werden. Der Bericht muss innerhalb von 3 Monaten der für den Bodenschutz zuständigen Dienststelle zugestellt werden;
- d) Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens dürfen weder auf Fruchtfolgeflächen noch auf Böden mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen stattfinden;
- e) die Arbeiten, die den Bedingungen dieses Artikels entsprechen, müssen der kantonalen Baukommission (nachstehend: KBK) 30 Tage vor Arbeitsbeginn gemeldet werden.

<sup>2</sup> Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens nach Artikel 44 Absatz 5 BauG bedürfen weder einer Baubewilligung, noch unterliegen sie dem Meldeverfahren. Absatz 3 bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Unabhängig von den betroffenen Flächen und Volumen sind Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens immer baubewilligungspflichtig auf belasteten Böden gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo), auf hydromorphen oder organischen Böden oder in besonderen Gewässerschutzbereichen oder -zonen, die dem Schutz der Trinkwasservorkommen dienen, wenn deren Schutzzweck durch die Arbeiten gefährdet werden kann.

**Art. 21** Solaranlagen

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

<sup>2</sup> In den Industrie-, Handwerks- und Gewerbebezonen sind genügend an die Fassade angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als genügend an eine Fassade angepasst, wenn sie die folgenden Bedingungen erfüllen:

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

<sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzone können Solaranlagen, die an das Stromnetz angeschlossen sind, gemäss den Bestimmungen des Bundesrechts standortgebunden sein. Nicht als wenig empfindliche Gebiete gelten namentlich Fruchtfolgeflächen und geschützte Landwirtschafts- und Weinbauzonen.

<sup>4</sup> Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die für das bauliche Erbe zuständige Dienststelle gibt in ihrer Vormeinung gegebenenfalls die Art der verursachten Beeinträchtigung sowie die Schwere dieser Beeinträchtigung und die möglichen Massnahmen, an mit denen sie vermieden oder, sofern dies nicht möglich ist, gemildert werden könnte.

<sup>5</sup> Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der für Baubewilligungen zuständigen Behörde zu melden. Die Meldung hat spätestens 30 Tage vor Baubeginn nach Wahl des Meldepflichtigen im Papierformat oder im digitalen Format über die Plattform zu erfolgen.

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

### **Art. 22**      Wärmepumpen

<sup>1</sup> Der Ersatz einer Anlage in einem bestehenden Gebäude, die mehrheitlich für die Raumheizung oder die Warmwasseraufbereitung bestimmt ist, durch eine Luft/Wasser- oder Luft/Luft-Wärmepumpe, die die Bedingungen der Absätze 2 und 3 erfüllt, unterliegt dem Meldeverfahren.

<sup>2</sup> Nur lärmarme Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen, deren Lärmquelle genügend Abstand zu benachbarten lärmempfindlichen Räumen und zu benachbarten Bauparzellen aufweist und deren Standort dem Vorsorgeprinzip entspricht, können vom Meldeverfahren profitieren. Die Kriterien, mit denen die Einhaltung dieser Bedingungen gewährleistet werden kann sowie die beizulegenden Unterlagen werden in einer von der für die Umweltschutz zuständigen Dienststelle ausgearbeiteten Richtlinie präzisiert.

<sup>3</sup> Ist die Installation der Wärmepumpe im Freien vorgesehen und können dadurch entgegenstehende private oder öffentliche Interessen von überwiegender kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden, so kann die zuständige Behörde vom Gesuchsteller verlangen, dass er Varianten für die Installation an anderen Orten, namentlich im Gebäudeinnern, vorlegt, wenn dies für die Beurteilung der Frage, ob die Beeinträchtigung begrenzt werden kann, erforderlich ist. Die zuständige Behörde kann verlangen, dass die Anlage der Baubewilligungspflicht unterstellt wird, wenn ein überwiegendes kantonales oder nationales öffentliches Interesse oder überwiegende private Interessen Dritter beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Bauvorhaben, die von der Bewilligungspflicht befreit sind, müssen vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Behörde gemeldet werden. Die Meldung muss spätestens 60 Tage vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

<sup>5</sup> Wärmepumpen, die die Bedingungen dieses Artikels nicht erfüllen oder die in oder in unmittelbarer Nähe von Kultur und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung installiert werden, unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

**Art. 23** Erneuerung und Ersatz einer Feuerungsanlage

<sup>1</sup> Die Erneuerung einer Holzheizung durch eine neue Holzheizung mit einer Leistung von weniger als 70kW, ohne Änderung des Kaminstandorts, unterliegt dem Meldeverfahren.

<sup>2</sup> Der Ersatz einer Öl- oder Gasheizung durch eine Holzheizung mit einer Leistung von weniger als 70kW, ohne Änderung des Kaminstandorts, unterliegt dem Meldeverfahren, wenn sich in einem Umkreis von 10 Metern von der Kaminöffnung kein höheres Gebäude befindet. Eine Erhöhung des Kamins um maximal 1 Meter ist im Rahmen des Meldeverfahrens zulässig.

<sup>3</sup> Die Pläne und sonstigen Unterlagen, die der Meldung beizufügen sind, sowie die Anzahl Exemplare werden in einer vom Departement erlassenen Richtlinie festgelegt. Die Unterlagen müssen alle Informationen umfassen, die nützlich und notwendig sind, um zu prüfen, ob die Bedingungen der Spezialgesetzgebung, namentlich der Luftreinhaltung und des Brandschutzes, eingehalten sind.

<sup>4</sup> Die Erneuerung und der Ersatz einer Feuerungsanlage jeglicher Art durch eine mit fossilen Energieträgern (Öl/Gas) betriebene Feuerungsanlage ist immer baubewilligungspflichtig.

**Art. 24** Anschluss an die Fernheizung

<sup>1</sup> Der Anschluss an eine Fernheizung, die zu mindestens 75 Prozent mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird, unterliegt nicht der Baubewilligungspflicht. Er muss vor Baubeginn der zuständigen Behörde gemeldet werden.

<sup>2</sup> Die Pläne und anderen Dokumente, die der Meldung beizufügen sind, sowie die Anzahl der Exemplare werden in einer vom Departement ausgearbeiteten Richtlinie festgelegt. Die Unterlagen enthalten die nützlichen und notwendigen Angaben, um die Einhaltung der Bedingungen der Spezialgesetzgebung zu überprüfen.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen bleiben die Vorgaben des Bundesrechts vorbehalten.

### 3.1.2 Kantonale Organe

#### **Art. 25** Informationsschalter für Baubehörden (ISBB)

<sup>1</sup> Wenn ein Bauvorhaben, für das eine Gemeinde- oder Bundesbaubehörde zuständig ist, Vormeinungen oder Entscheide anderer Gemeinde- oder Kantonsorgane erfordert, leitet die zuständige Behörde das Dossier an den ISBB zur Anhörung der kantonalen Organe weiter.

<sup>2</sup> Der ISBB holt die Vormeinungen und Entscheide der kantonalen Organe ein und teilt der ersuchenden Behörde das Ergebnis der Stellungnahmen der angehörten Organe innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt eines vollständigen Dossiers mit, das insbesondere das vom Gesuchsteller eingereichte Dossier, die Vormeinungen der angehörten Organe sowie die erforderlichen besonderen Unterlagen und Spezialentscheide umfasst.

#### **Art. 26** Sekretariat der Kantonalen Baukommission (SKBK)

<sup>1</sup> Das SKBK hat namentlich folgende Aufgaben:

- a) es untersucht die Dossiers, die in den Zuständigkeitsbereich der KBK fallen. Zu diesem Zweck holt es die Vormeinungen und Entscheide der kommunalen und kantonalen Organe ein;
- b) es bereitet die Dossiers vor, die einer kantonalen Baubewilligung bedürfen, und führt das Sekretariat der KBK;
- c) es stellt die Verbindung zwischen der KBK, der Dienststelle und den anderen kantonalen und eidgenössischen Organen her;
- d) es untersucht die baupolizeilichen Dossiers;
- e) es erstellt die Tagesordnung für die Sitzungen der KBK;
- f) sobald das Dossier vollständig ist, insbesondere wenn es die vom Gesuchsteller eingereichten Akten, die Stellungnahmen der angehörten Organe, die besonderen Unterlagen, die Sonderbewilligungen und alle zweckdienlichen Elemente umfasst, bereitet es einen Entscheidungswurf zuhanden der KBK vor.

<sup>2</sup> Innerhalb von 15 Tagen nach Fertigstellung des Entscheidungswurfs legt das SKBK das Dossier der KBK vor.

<sup>3</sup> Bei der Bearbeitung von Dossiers, die von besonderem öffentlichen Interesse sind, kann ein Begleitprozess eingeführt werden. Dieser wird vom Chef des SKBK geleitet.

<sup>4</sup> Überdies unterstützt und berät das SKBK auch die KBK.

**Art. 27**      Andere kantonale Organe

<sup>1</sup> Die vom ISBB oder dem SKBK angehörten kantonalen Organe konsultieren ihrerseits bei Bedarf die zuständigen Bundesorgane. Sie integrieren die eidgenössischen Vormeinungen in ihre Vormeinungen. Vormeinungen, die Artikel 50 Absatz 3 BauG nicht entsprechen, können Gegenstand eines Ergänzungsantrags sein.

<sup>2</sup> Wenn eines der vom ISBB oder SKBK angehörten Organe zusätzliche Unterlagen oder Informationen vom Gesuchsteller benötigt, fordert es diese über dieses Organ selber an. Ebenso verfährt es, wenn nach seiner Spezialgesetzgebung Änderungen des Entwurfs erforderlich sind.

<sup>3</sup> Der Staatsrat kann auch Richtlinien erlassen, die die Anwendung von Bau- oder Verfahrensvorschriften klären sollen. Wenn eine Richtlinie materiellrechtliche Vorschriften klärt, holt der Staatsrat vorher die Stellungnahme der KBK ein.

**3.2 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid****Art. 28**      Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

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

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

<sup>3</sup> Das Gesuch um Auskunft und Vorentscheid ist nach denselben Modalitäten einzureichen wie das Baugesuch.

## 3.3 Baubewilligungsverfahren

### 3.3.1 Baugesuch

#### **Art. 29** Baugesuch a) Digitales Format

<sup>1</sup> Für alle Dossiers in der Zuständigkeit der KBK oder einer Gemeinde, die nicht auf die Benutzung der Plattform verzichtet hat, wird die Wahl des digitalen Formats mit der Validierung des auf der Plattform eingereichten Baugesuchs wirksam.

<sup>2</sup> Bei der Einreichung des Baugesuchs muss das auf der Plattform zur Verfügung gestellte offizielle Formular ausgefüllt und anschliessend vom Planverfasser, vom Grundeigentümer und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter validiert werden.

<sup>3</sup> Dem auf der Plattform eingereichten Gesuch sind die folgenden Unterlagen beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die projektspezifischen Pläne und Unterlagen;
- c) ein gültiger und aktueller Grundbuch- oder Katasterauszug, sofern erforderlich mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen;
- d) wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt und Veränderungen des natürlichen Bodens (Aufschüttungen und Abgrabungen) betrifft, die der Baubewilligungspflicht unterliegen, oder wenn es sich um bedeutende Arbeiten gemäss Artikel 17 Absatz 2 Buchstabe d handelt, die Dokumente, die in der Vollzugshilfe für die Erhöhung und Umgestaltung von landwirtschaftlichen Grundstücken erwähnt sind, die von den Dienststellen, die für Umweltschutz, Raumentwicklung und Landwirtschaft zuständig sind, erstellt wurde;
- e) wenn das Projekt unter Artikel 51 BauG fällt, das Diplom des Planverfassers.

#### **Art. 30** b) Papierformat

<sup>1</sup> Baugesuche für Vorhaben in der Zuständigkeit des Gemeinderats einer Gemeinde, die auf die Benutzung der Plattform verzichtet, oder für Baugesuche eines Beteiligten, der auf die Benutzung der Plattform verzichtet, sind der Gemeinde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

<sup>2</sup> Das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular ist ordnungsgemäss auszufüllen und vom Planverfasser, vom Grundeigentümer und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter eigenhändig zu unterschreiben.

<sup>3</sup> Dem im Papierformat eingereichten Gesuch sind die folgenden Unterlagen in zweifacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die projektspezifischen Pläne und Unterlagen;
- c) ein gültiger und aktueller Grundbuch- oder Katasterauszug, mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen;
- d) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000, auf dem der Projektstandort mit einem roten Kreuz eingezeichnet ist;
- e) wenn das Projekt ausserhalb der Bauzone liegt und baubewilligungspflichtige Veränderungen des natürlichen Bodens (Aufschüttungen und Ausgrabungen) oder grössere Arbeiten gemäss Artikel 17 Absatz 2 Buchstabe d betrifft, die Unterlagen, die in der Ausführungshilfe für die Erhöhung und Umgestaltung von landwirtschaftlichen Grundstücken erwähnt sind, die von den für Umweltschutz, Raumentwicklung und Landwirtschaft zuständigen Dienststellen erstellt wird;
- f) wenn das Projekt unter Artikel 51 BauG fällt, das Diplom des Planverfassers.

### **Art. 31** c) Format - Gemeinsame Bestimmungen

<sup>1</sup> Die Bestimmungen des vorliegenden Artikels gelten sowohl für auf der Plattform als auch für im Papierformat eingereichte Gesuche.

<sup>2</sup> Beim Wiederaufbau, Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten oder Anlagen sind im Rahmen der Verfügbarkeit Kopien der früher erteilten Bewilligungen beizulegen.

<sup>3</sup> Bei unbedeutenden Bauvorhaben im Sinne von Artikel 8 dieser Verordnung oder in anderen begründeten Fällen mit unbedeutenden räumlichen Auswirkungen oder bei vernachlässigbaren entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen kann die zuständige Behörde von den formalen Vorschriften für das Baugesuch abweichen.

### Art. 32 d) Planverfasser

<sup>1</sup> Unbedeutende Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 51 Absatz 1 BauG sind Bauvorhaben, die der Definition von Artikel 8 dieser Verordnung entsprechen, unabhängig von der beanspruchten Fläche und ihrer Zweckbestimmung, sofern sie keiner besonderen architektonischen, wissenschaftlichen oder technischen Kenntnisse bedürfen und nur einen minimalen Einfluss auf die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur haben; die Kosten des Bauvorhabens können ein Nebenkriterium darstellen.

<sup>2</sup> Als unbedeutende Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 51 Absatz 1 BauG gelten auch:

- a) ein alleinstehendes Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 10 Quadratmetern und einer Höhe von maximal 3 Meter;
- b) kleine Umgebungsarbeiten ohne wesentliche Veränderung des bestehenden Bodens;
- c) ein Schornstein;
- d) die Änderung der Farbe;
- e) der Einbau eines Dachfensters;
- f) die Installation einer Solaranlage, welche dem Meldeverfahren unterliegt;
- g) die Installation einer Luft/Wasser oder Luft/Luft Wärmepumpe.

<sup>3</sup> Nicht als unbedeutende Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 51 Absatz 1 BauG gelten:

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

<sup>4</sup> Als gleichwertig im Sinne von Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a BauG gelten, unter Ausschluss anderer Schulen:

- a) Schweizer Schulen, die vom Schweizerischen Akkreditierungsrat akkreditiert wurden;
- b) von der European Quality Assurance Register for Higher Education (EQAR) oder einer vom Schweizerischen Akkreditierungsrat anerkannte akkreditierte Schweizer Schule.

<sup>5</sup> Wird das von einer ausländischen Schule ausgestellte Diplom vom Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) als gleichwertig eingestuft, so gilt der Inhaber als Inhaber eines Diploms gemäss Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a BauG. Die Abrede zwischen der Schweiz und Italien betreffend die Ausübung des Ingenieur- und Architektenberufes bleibt vorbehalten.

**Art. 33** e) Inhalt

<sup>1</sup> Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

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

## 705.100

---

- l) die Baukosten, ausschliesslich der Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV);
- n) die für die energierechtliche (Qualität des Wärmeschutzes, Art der Wärme- und Kälteerzeugung, Eigenstromproduktion, Lüftungsmethoden, usw.), umweltrechtliche sowie brandschutzrechtliche Prüfung des Baugesuchs erforderlichen Unterlagen.

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

### **Art. 34**      Situationsplan

#### a) Format

<sup>1</sup> Der Situationsplan ist von einem patentierten, im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer zu erstellen und zu unterzeichnen. Falls die eidgenössische Grundbuchvermessung fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Auszug des Katasterplanes zu erstellen. Der Geometer muss diese Dokumente mit einer eigenhändigen Unterschrift versehen wenn das Papierformat verwendet wird und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur wenn das digitale Format verwendet wird.

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

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

### **Art. 35**      b) Inhalt

<sup>1</sup> Der Situationsplan muss die folgenden Angaben enthalten:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen realisierten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die anwendbaren Nutzungsziffern;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;

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

## 705.100

---

### Art. 36 Projektpläne

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

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen (einschliesslich Länge, Breite, Höhe, usw.), der Flächen (m<sup>2</sup>), des Massstabs, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die Schnitte mit der Angabe der Koten, die Angabe des massgebenden Terrains und des gestalteten Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit der Angabe der Hauptkoten sowie mit Angabe des massgebenden Terrains und des gestalteten Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen.

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

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

**Art. 37** Besondere Unterlagen

<sup>1</sup> Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahmestellen und Deponien: deren flächenmässige Ausdehnung, die Abbautiefen und Auffüllhöhen, die Längs- und Querprofile, die Art des auszubeutenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung sowie ein geologisches Gutachten;
- b) bei Industrie-, Gewerbe- und Hotelleriebauten: die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten Unterlagen und Informationen;
- c) bei allen Arten von Bauwerken: die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das vollständig ausgefüllte kantonale Formular zur Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen. Das Departement erlässt die zusätzlichen Anforderungen, die für jede Bauwerksart einzuhalten sind;
- d) bei Abbruch oder Umbau eines vor 1991 errichteten Gebäudes: für den von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudeteil eine Diagnose über das Vorhandensein von umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Schadstoffen im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) sowie gegebenenfalls ein je nach Menge, Fundort und Form des Asbests beizulegendes Sanierungsprojekt;
- e) im Falle eines Abrisses: ein Steckbrief des Gebäudes (Jahr, Architekt, Nutzung, usw.) und eine aktuelle Fotodokumentation innen und ausen, sowie verfügbare Pläne.

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

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

## 705.100

---

<sup>4</sup> Ist für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, so prüft die zuständige Behörde vor der öffentlichen Auflage, ob die Unterlagen einen Umweltverträglichkeitsbericht enthalten.

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

### 3.3.2 Publikation und öffentliche Auflage

#### Art. 38 Formelle Prüfung

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

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

#### Art. 39 Offenkundige materielle Mängel

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

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

#### Art. 40 Dossiers in kantonaler Zuständigkeit

<sup>1</sup> Das SKBK übermittelt der Gemeinde das Baubewilligungsgesuch, das in die Zuständigkeit der KBK fällt, und die zugehörigen Unterlagen über die Plattform.

<sup>2</sup> Das vollständige Dossier muss von den interessierten Personen im für das Verfahren gewählten Format eingesehen werden können und auch für den Sicherheitsbeauftragten einsehbar sein, damit dieser das Dossier prüfen kann.

<sup>3</sup> Spätestens 30 Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat das Dossier mit seiner Vormeinung sowie den übrigen auszufüllenden Formularen, wie die Formulare, die durch den Sicherheitsbeauftragten zu validieren sind, auf der Plattform einzugeben.

<sup>4</sup> Wenn das Papierformat verwendet wird, druckt das SKBK die Vormeinungen aus und fügt sie dem Papierdossier hinzu.

### 3.3.3 Einsprache

#### Art. 41 Profilierung

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

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

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

### 3.3.4 Bauentscheid

#### Art. 42 Prüfung von Amtes wegen

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

<sup>2</sup> Wenn der Bauentscheid mit einem anderen Verfahren koordiniert werden muss, hört die Leitbehörde die Dienststellen und Organe an, indem sie deren Vormeinungen und gegebenenfalls Spezialentscheide einholt. Sie überweist eine Kopie dieser Unterlagen an die für die Baubewilligung zuständige Behörde.

## 705.100

---

<sup>3</sup> Wenn der Bauentscheid mit einem anderen Verfahren koordiniert werden muss, überweist die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid an die Leitbehörde, damit diese ihn in einem einzigen Entscheid zusammenfasst.

### **Art. 43** Baubewilligung oder Bauabschlag

<sup>1</sup> Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, erteilt die zuständige Behörde die Baubewilligung, zusammen mit den allfälligen Spezialbewilligungen.

<sup>2</sup> Gleichzeitig mit dem Bauentscheid werden den Betroffenen von der Behörde im massgebenden Verfahren die weiteren erforderlichen Bewilligungen eröffnet, soweit keine Bestimmungen der Spezialgesetzgebung entgegenstehen, und zwar in dem Format, das bei der Einleitung des Verfahrens gewählt wurde. Die kantonalen Spezialbewilligungen bilden einen integralen Bestandteil des Bauentscheides der KBK.

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.

### **Art. 44** Bauentscheid

<sup>1</sup> Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.

<sup>2</sup> Die Begründung enthält:

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

<sup>3</sup> Das Dispositiv enthält:

- a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmbewilligungen;
- b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung;
- c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie die öffentlich-rechtlichen Einschränkungen;
- d) den Vorbehalt, des vorgängigen Inkrafttretens allfällig anderer Bewilligungen;

- e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Elemente, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen;
- f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts;
- g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung;
- h) den Entscheid über die Einsprachen;
- i) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung;
- j) die Kosten und Gebühren für den Entscheid.

<sup>4</sup> Die Rechtsmittelbelehrung enthält:

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

#### **Art. 45** Eröffnung

##### a) Digitales Format

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

<sup>2</sup> Die Entscheide werden mit einer qualifizierten elektronischen Signatur gemäss der Bundesgesetzgebung über die elektronische Signatur versehen.

<sup>3</sup> Wenn das digitale Format verwendet wird, wird der Entscheid der KBK oder des Gemeinderats zusammen mit dem Baugesuchsformular und den genehmigten Plänen auf der Plattform eröffnet.

<sup>4</sup> Jeder Entscheid der Behörde wird durch Hinterlegung einer Nachricht an den Beteiligten auf der Plattform eröffnet. Der Abruf dieser Nachricht gilt als Zustellzeitpunkt für die Nachricht sowie die darin enthaltenen Links, die auf den Entscheid verweisen. Wird diese Nachricht nicht abgerufen, so gilt sie, ebenso wie die Links und der Entscheid, auf den diese verweisen, spätestens 7 Tage nach ihrer Hinterlegung als zugestellt.

## 705.100

---

<sup>5</sup> Die Entscheide in kommunaler Zuständigkeit und ihre Anhänge (einschliesslich insbesondere die genehmigten Pläne und allfällige Spezialbewilligungen) werden dem ISBB zur Kenntnisnahme zugestellt.

<sup>6</sup> Der Staatsrat legt die übrigen Modalitäten für die Zustellung der Entscheide im Reglement betreffend Zugang und Benutzung der kantonalen Plattform eConstruction (Reglement eConstruction, ReC) fest.

### **Art. 46**     b) Papierformat

<sup>1</sup> Der Entscheid des Gemeinderats einer Gemeinde, welche auf die Benutzung der Plattform verzichtet hat, wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter sowie den Einsprechern schriftlich eröffnet. Dasselbe gilt, wenn der Beteiligte auf die Benutzung der Plattform verzichtet hat.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter zusammen mit einem Exemplar des Baugesuchsformulars sowie den vom Gemeinderat genehmigten Plänen, dem Formular eConstruction und allfälligen Spezialbewilligungen eröffnet.

<sup>3</sup> Die Übermittlung des Entscheids, zusammen mit den im Absatz 2 erwähnten Dokumenten, an den ISBB erfolgt über die Plattform, zur Information.

### **3.3.5 Gültigkeit der Baubewilligung**

#### **Art. 47**     Sachliche und persönliche Geltung der Baubewilligung

<sup>1</sup> Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

<sup>3</sup> Der Nachweis der Erfüllung besonderer Bedingungen wird namentlich verlangt für:

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

<sup>4</sup> Ob diese besonderen Bedingungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Baumentscheid anfechtbar ist.

#### **Art. 48** Anschlag der Bescheinigung der Baubewilligung

<sup>1</sup> Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen, sofern die zuständige Behörde dies verlangt hat.

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

### **3.3.6 Baubeginn, Bauende und Projektänderungen**

#### **Art. 49** Baubeginn

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

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

#### **Art. 50** Vorzeitiger Baubeginn

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

### **Art. 51** Beendigung der Bauarbeiten

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

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

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

<sup>4</sup> Das für das Baubewilligungsverfahren gewählte Format ist für die in den vorstehenden Absätzen genannten Fälle zu verwenden.

### **Art. 52** Projektänderungen ohne öffentliche Auflage

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

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

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

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

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

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

## 4 Die Baupolizei

### Art. 53 Pflichten und Aufgaben

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

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

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde verfügt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, wenn Bauarbeiten widerrechtlich ausgeführt oder Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen missachtet worden sind. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes. Bevor die baupolizeilichen Organe in forstpolizeilichen Fällen eine Verfügung zur Anordnung der Wiederherstellung erlassen, konsultieren sie die zuständige Dienststelle.

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

<sup>4</sup> Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken und Räumlichkeiten haben den Organen der Baupolizei den Zutritt zu gewähren, wenn sich diese mindestens 24 Stunden vorher angekündigt haben. Nötigenfalls können die Organe den Zutritt mit Polizeigewalt erzwingen.

### **Art. 54** Wohn- und Nutzungsbewilligung

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

<sup>2</sup> Bevor die Baute oder Anlage bewohnt oder benutzt werden darf, hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen.

<sup>3</sup> Die Wohn- oder Nutzungsbewilligung wird von der zuständigen Behörde erteilt, wenn das Bauwerk in Übereinstimmung mit der Baubewilligung, einschliesslich ihrer Auflagen und Bedingungen, errichtet wurde. Die zuständige Behörde vergewissert sich darüber mit geeigneten Mitteln, insbesondere indem sie die erforderlichen Konformitätsberichte wie den Erdbebenbericht anfordert. Die zuständige Behörde kann geringfügige Änderungen zulassen, sofern diese keine entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Sind Teile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Baute oder Anlage nicht erforderlich sind, noch nicht fertiggestellt oder werden sie erst später fertiggestellt, namentlich die Aussenanlagen, so kann die Behörde eine teilweise Wohn- oder Nutzungsbewilligung erteilen. Sie setzt dann eine angemessene Frist für die Fertigstellung der letzten Arbeiten.

**Art. 55** Beratung

<sup>1</sup> Dem ISBB und dem SKBK obliegen die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen, in Zusammenarbeit mit der Dienststelle und gegebenenfalls mit anderen betroffenen Dienststellen. Sie nehmen namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.

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

<sup>1</sup> Die vorliegende Verordnung ist ab ihrem Inkrafttreten anwendbar, unter Vorbehalt der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels. Nach ihrem Inkrafttreten sind sämtliche Entscheide in Anwendung der vorliegenden Verordnung zu treffen.

<sup>2</sup> Solange die KBZR nicht nach Massgabe von Artikel T1-1 Absatz 2 angepasst wurden:

- a) die Ausnützungsziffer nach altem Recht wird durch die GFZ ersetzt. Eine Tabelle im Anhang 1 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.

<sup>3</sup> Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Recht, das zum Zeitpunkt in Kraft steht, als die erstinstanzliche Behörde ihren Entscheid gefällt hat.

<sup>4</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Verordnung hängigen Aufsichtsverfahren werden nach neuem Recht weitergeführt.

**Art. T1-2** Digitale Plattform

<sup>1</sup> Die Modalitäten für die Übermittlung von Dossiers und Unterlagen gemäss Artikel 33 der Bauverordnung in der Fassung vor dem 1. Januar 2022 bleiben anwendbar bis zur Feststellung der Funktionstüchtigkeit der Plattform beim SKBK oder bei einer Gemeinde durch den Staatsrat.

## 705.100

---

<sup>2</sup> Die in der vorliegenden Verordnung 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.

### **Art. T1-3** Nutzungsziffern - Zuschlag

<sup>1</sup> Während der in Artikel T1-1 Absatz 2 BauG vorgesehenen Übergangszeit beträgt der in Artikel 15 Absatz 2 dieser Verordnung vorgesehene Zuschlag 15 Prozent, unter dem Vorbehalt, dass eine maximale Erhöhung von 0,15 nicht überschritten wird und sofern die Ausnützungsziffer (AZ) als massgebliche Nutzungsziffer verwendet wird.

### **A1 Anhang 1 zu Artikel T1-1 Absatz 2**

**Art. A1-1** Umrechnungstabelle zwischen Ausnützungsziffer und Geschossflächenziffer (in keinem Fall zum Nachteil des Gestalters)

<sup>1</sup> Ausnützungsziffer x 1,333 (aber mind. 0,5) = GFZ

<b>Ausnützungsziffer (Art. 13 BauG und 5 ff. BauV 1996)</b>	<b>Geschossflächenziffer (GFZ) (Art. 18 BauG 2016 und 13 ff. BauV 2017)</b>
≤ 0,35	0,5
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,55	0,73
0,60	0,80
0,65	0,87
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13

---

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>Quelle Publikation</b>
12.03.2025	01.01.2026	Erlass	Erstfassung	RO/AGS 2025-119

## 705.100

---

### Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Quelle Publikation
Erlass	12.03.2025	01.01.2026	Erstfassung	RO/AGS 2025-119