

Bericht zum Entwurf der Bau- und Zonenordnung Altdorf (BZO)

(vom 27. Februar 2013)

A. Kurzfassung

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten des Kantons Uri das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 40.1111) angenommen. Artikel 125 Absatz 1 PBG erklärt, die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben. Nachdem der Regierungsrat das PBG auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt hat, sind die Bestimmungen der gBZO, die dem PBG widersprechen, nicht mehr anwendbar. Auch weitere Bestimmungen des übergeordneten Rechts führen dazu, dass die heutige BZO (gBZO) angepasst werden muss, so namentlich die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (RB 40.1117), die für den Kanton Uri seit dem 1. Januar 2012 verbindlich ist. Vor diesem Hintergrund ist die gBZO anzupassen.

Nicht inhaltlich betroffen ist die Zonenplanung.

Das übergeordnete Recht entlastet die gBZO wesentlich, weil es zahlreiche Rechtsgebiete regelt, die heute in der gBZO umschrieben sind. Die Revisionsvorlage (EBZO) wiederholt dieses übergeordnete Recht nicht, sondern verweist darauf.

In systematischer Hinsicht lehnt sich die EBZO möglichst an die Musterbauordnung (MBO) an, die der Regierungsrat den Gemeinden übergeben hat mit der Empfehlung, diese soweit als möglich und tunlich zu übernehmen. Denn erklärtes Ziel des PBG ist es, darauf hinzuwirken, dass im ganzen Kanton möglichst gleiches Baurecht gilt. Die Vereinheitlichung dient in erster Linie der Praxis und den Bauherrschaften.

Es ist nicht Ziel der vorliegenden Revision, wesentliche materielle Änderungen im Baurecht einzuführen, soweit sie nicht mit dem übergeordneten Recht zusammenhängen. Stattdessen versucht der Entwurf, das geltende Recht weitgehend zu übernehmen. Mit anderen Worten handelt es sich eher um eine formelle als um eine materielle Revision.

Einige materielle Änderungen sind mit der EBZO dennoch verbunden. Sie ergeben sich, wie gesagt, einerseits aus der Übernahme des übergeordneten Rechts. Andererseits sollen kleinere Mängel und Lücken behoben werden, die im Praxisalltag entdeckt worden sind.

B. Ausführlicher Bericht

0. Abkürzungen

Im folgenden Bericht bedeuten:

EBZO: Entwurf der Bau- und Zonenordnung Altdorf vom 20. Dezember 2012

gBZO: geltende Bau- und Zonenordnung Altdorf vom 24. Oktober 1991 (mit Änderungen)

ZP: Zonenplan der Gemeinde Altdorf, vom Regierungsrat genehmigt am 8. November 2012 (gelegentlich und eigentlich richtiger als „Nutzungsplan“ bezeichnet)

MBO: Musterbauordnung des Regierungsrats zuhanden der Gemeinden vom 6. November 2012

PBG: Planungs- und Baugesetz vom 13. Juni 2010, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1111)

RPBG: Reglement zum Planungs- und Baugesetz vom 6. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1115)

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005, für den Kanton Uri verbindlich seit dem 1. Januar 2012 (RB 40.1117)

IVTH: interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (RB 70.1811)

RB: Rechtsbuch des Kantons Uri

I. Ausgangslage

1. Zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten des Kantons Uri das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 40.1111) angenommen. Artikel 125 Absatz 1 PBG erklärt, die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben. Nachdem der Regierungsrat das PBG auf den

1. Januar 2012 in Kraft gesetzt hat, sind die Bestimmungen der gBZO, die dem PBG widersprechen, nicht mehr anwendbar.

Im Weiteren ermächtigt Artikel 18 PBG den Regierungsrat, in einem Reglement die Begriffe, die Messweisen und die Berechnungsweisen im Baubereich zu bestimmen. Zu diesem Zweck kann er der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 40.1117) beitreten und diese verbindlich erklären (Artikel 18 Absatz 3 PBG). Der Regierungsrat hat das getan und in Artikel 2 des Reglements zum PBG (RPBG; RB 40.1115) den Beitritt zur IVHB erklärt. Das bedeutet, dass die Begriffe und Messweisen, wie sie in der IVHB und im RPBG festgelegt sind, im Planungs- und Baurechts des Kantons und der Gemeinden verbindlich sind. Einzige Ausnahme ist der Begriff der Nutzungsziffer. An deren Stelle können die Gemeinden ein anderes Nutzungsmass beibehalten oder einführen (Artikel 2 Absatz 2 RPBG).

Schliesslich ermächtigt das PBG den Regierungsrat, einzelne Bereiche des Planungs- und Baurechts in einem Reglement näher auszuführen. So hat er Bestimmungen über die Gewässerraumzone zu erlassen (Artikel 41 Absatz 3 PBG). Und nach Artikel 95 Absatz 4 PBG führt er die Bestimmungen über den Grenz- und Gebäudeabstand näher aus.

Insgesamt hat der Regierungsrat seine Ausführungspflichten zum PBG erfüllt, indem er am 6. Dezember 2011 das RPBG erlassen hat.

Daraus wird klar, dass das übergeordnete Recht etwelche Normen enthält, denen die gBZO widerspricht. Um der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit willen ist es erforderlich, die gBZO dem übergeordneten Recht anzupassen. Und weil das übergeordnete Recht sofort gilt, drängt sich auf, die gBZO möglichst rasch anzupassen.

2. Zur Zonenplanung

Anders verhält es sich mit der Zonenplanung. Die Gemeinde Altdorf hat sie unlängst gründlich überarbeitet und der Regierungsrat hat die neue ZP am 8. November 2012 als recht- und zweckmässig genehmigt. Bereits bei dieser Überarbeitung achtete die Gemeinde darauf, das übergeordnete Recht möglichst zu übernehmen, soweit es bereits bekannt war. Wesentliche Änderungen ergeben sich deshalb mit Blick auf das übergeordnete Recht nicht. Einzig die Zonenbestimmungen, die im PBG zwingend vorgegeben sind, müssen auch für die ZP Altdorf gelten. Dabei handelt es sich aber nicht um eine materielle, sondern um eine formelle Anpassung der ZP. Deshalb erübrigt sich, die ZP erneut einem aufwendigen Auflageverfahren zu unterwerfen. Vielmehr sind die neuen Zonenbestimmungen in die EBZO aufzuneh-

men mit der Wirkung, dass sie für den ZP gelten. Gemeint sind damit im Wesentlichen die Zonenbezeichnungen, die Nutzungsvorschriften, die Verkehrsflächen, die Gewässerschutz- und die Reservezonen.

Mit anderen Worten wird die ZP Altdorf vom vorliegenden Änderungsverfahren nur indirekt, nämlich über die Bestimmungen der EBZO berührt. Ein Auflage- und Einspracheverfahren erübrigt sich. Dies umso mehr, als Artikel 125 Absatz 2 PBG die Gemeinden nicht verpflichtet, ihre Nutzungspläne sofort dem übergeordneten Recht anzupassen. Vielmehr räumt es ihnen dazu eine Frist von fünf Jahren ein.

Gegenstand des vorliegenden Vermehmlassungsverfahrens ist somit nicht der ZP, sondern einzig die EBZO.

II. Grundzüge und Systematik der Neuerungen der EBZO

Ziel der vorliegenden Revision der gBZO ist es, wie dargelegt, die Widersprüche im gemeindlichen Recht zum übergeordneten Recht zu beheben. Entsprechend der bewährten Gesetzgebungspraxis der Gemeinde Altdorf verzichtet die EBZO grundsätzlich darauf, das übergeordnete Recht zu wiederholen. Stattdessen verweist es darauf. Gemeint sind namentlich folgende Bestimmungen des übergeordneten Rechts: Zonenvorschriften, Bestimmungen über den Gewässerraum, Vorschriften über die Sondernutzungspläne, Bestimmungen über vorsorgliche planerische Massnahmen, die Regelung der Erschliessung, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons, Abstandsvorschriften, Begriffe und Messweisen, Mehrhöhenzuschlag, Ausnahmebestimmung und Baubewilligungsverfahren.

In systematischer Hinsicht lehnt sich die EBZO möglichst an die Musterbauordnung (MBO) an, die der Regierungsrat am 6. Dezember 2011 den Gemeinden übergeben hat mit der Empfehlung, diese soweit als möglich und tunlich zu übernehmen. Dass sich die EBZO möglichst an die MBO anlehnt, rechtfertigt sich auch in materieller Hinsicht. Denn erklärtes Ziel des PBG ist es, darauf hinzuwirken, dass im ganzen Kanton möglichst gleiches Baurecht gilt. Deshalb übernimmt das PBG etwelche Normen, die heute in den gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen verankert sind. Die Vereinheitlichung dient in erster Linie der Praxis und den Bauherrschaften, die je länger je mehr auf vereinheitlichtes Recht zurückgreifen können. Somit ist es angebracht, dass auch die Gemeinde Altdorf sich in diese Richtung bewegt und die MBO möglichst übernimmt. Augenfälligstes Ergebnis dieser Übernahme ist die geänderte Systematik der EBZO, die wesentlich von jener der gBZO abweicht.

Dennoch bleiben die Eigenheiten der Gemeinde Altdorf gewahrt. Es ist nicht Ziel der vorliegenden Revision, wesentliche materielle Änderungen im Baurecht einzuführen, soweit sie nicht mit dem übergeordneten Recht zusammenhängen. Stattdessen versucht der Entwurf, das geltende Recht weitgehend zu übernehmen. Mit anderen Worten handelt es sich eher um eine formelle als um eine materielle Revision.

Einige materielle Änderungen sind mit der EBZO dennoch verbunden. Denn die neue Systematik, die sich an jene der MBO anlehnt, erlaubt da und dort, die heutigen Regelungen zu vereinfachen. Zudem sollen kleinere Mängel und Lücken behoben werden, die im Praxisalltag entdeckt worden sind.

Die Zonenplanung wiederum wird nur formell, nicht materiell angepasst. Deshalb erübrigt sich eine neuerliche Auflage des Zonenplans.

III. Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

1. Vorbemerkung

Nachdem die EBZO sich nicht als grundlegende Neuordnung erweist, verzichtet der Bericht darauf, jeden einzelnen Artikel zu kommentieren. Die Bemerkungen beleuchten im Wesentlichen nur die Neuerungen, die sich mit Blick auf das übergeordnete Recht ergeben oder die bezwecken, in der Praxis entdeckte Mängel und Lücken zu beheben. Zudem werden einzelne Bestimmungen kommentiert, wenn das zur Klarheit oder zur Verständlichkeit erforderlich ist.

2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Artikel 2 Umfang

Um die EBZO zu entlasten, fasst die Tabelle im Anhang bestimmte Vorschriften für die einzelnen Zonen zusammen. So werden dort die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, der Grenzabstand, die minimale und die maximale Ausnützung sowie die Empfindlichkeitsstufe pro Zone festgehalten. Die Tabelle ist Bestandteil der EBZO.

Artikel 3 Vorbehaltenes Recht

Es entspricht der Hierarchie der Rechtsordnung, dass das übergeordnete Recht dem gemeindlichen Recht vorgeht. Artikel 3 EBZO nennt die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Der Katalog ist nicht abschliessend. Während das PBG, das RPBG und die IVHB als wichtigste Normen bereits in Ziffer II hievor erwähnt worden sind, nennt Artikel 3 Absatz 2 zusätzlich die interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH; RB 70.1811). Diese enthält namentlich Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien, die bei der einzelnen Baubewilligung zu beachten sind (siehe Artikel 17 RPBG).

Artikel 4 Gemeindeversammlung

Während Artikel 4 gBZO die Gemeindeversammlung zuständig erklärt, die BZO und den Zonenplan zu erlassen, unterscheidet das PBG diese beiden Bereiche. Nach Artikel 17 PBG in Verbindung mit Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung (KV; RB 1.1101) ist es nach wie vor Aufgabe der Gemeindeversammlung, die BZO zu erlassen. Demgegenüber bestimmt Artikel 42 PBG, dass die Gemeindeversammlung den Nutzungsplan nicht erlässt, sondern nur, aber immerhin, genehmigt. Diese Neuerung ergibt sich also aus dem übergeordneten Recht.

Artikel 5 Gemeinderat

Artikel 5 gBZO umschreibt einzelne Aufgaben des Gemeinderats im Baubereich. Demgegenüber verzichtet Artikel 5 EBZO darauf und lässt damit Raum offen für weitere Aufgaben. Die vorgeschlagene Formulierung ist damit flexibler als das geltende Recht und verhindert Lücken. Die in Artikel 5 gBZO festgelegte Zuständigkeit für Ausfahrten in Gemeindestrassen muss nicht geregelt werden, da Artikel 83 Absatz 3 PBG die Bewilligung des Strassenhoheitsträgers für Ausmündungen und Ausfahrten in Strassen bereits vorschreibt.

Artikel 6 und 7 Baukommission

Die Zusammensetzung, die Wahl und die Aufgaben der Baukommission bleiben unverändert. Die Bestimmungen sind einzig redaktionell überarbeitet.

Neu ist Artikel 7 Absatz 3 EBZO. Zwar ergibt sich diese Zuständigkeit der Baukommission bereits heute aus Artikel 8 des Reglements betreffend Richtlinien über die Zulassung und Gestaltung von Reklamen (Rechtssammlung Altdorf; ARB 40.15). Allein, dieses Reglement,

das einen verwirlichen Titel trägt und zudem die Aufgaben zwischen dem Baurecht und dem Reklamerecht verwischt, soll aufgehoben und entflochten werden. Die Baukommission soll zuständig sein, Reklamen zu bewilligen nach der kantonalen Reklameverordnung (RB 70.1411). Nach Artikel 1 dieser Verordnung benötigt eine Bewilligung, wer auf öffentlichem oder privatem Eigentum ... Reklamen anbringen oder erstellen lassen will. Damit unterscheidet sich diese Reklamebewilligung von der eigentlichen Baubewilligung. Beide zielen letztlich darauf hin, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Deshalb ist es richtig, das gemeindliche Reklamereglement zugunsten der Baubewilligungspflicht einerseits und der Reklamebewilligungspflicht nach kantonalem Recht andererseits aufzuheben.

Artikel 8 Fachgremium Kernzonen

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 7 gBZO. Einzig das Recht der NHSK Uri, ein Mitglied zu bezeichnen, wird insofern relativiert, als diese das Mitglied dem Gemeinderat vorschlagen kann (kein eigenes Wahlrecht der NHSK Uri). Zudem verdeutlichen Absatz 3 und 4, dass das Fachgremium keine Entscheidungen fällt, sondern nur Prüfungsaufgaben und Antragsrechte an den Gemeinderat und an die Baukommission hat.

Artikel 10 Arten (von Bauzonen)

Diesbezüglich enthält das übergeordnete Recht wesentliche Änderungen gegenüber der gBZO. Es ist erklärtes Ziel des PBG, die Zonenordnungen (Nutzungsplanungen) der Gemeinden möglichst zu vereinheitlichen. Zu diesem Zweck enthält Artikel 21 PBG einen abschliessenden Katalog der zulässigen Zonen. Und die Folgeartikel (Artikel 22 ff. PBG) bestimmen zwingend, welchen Zweck und welche Nutzung den einzelnen Zonen zukommen. Die EBZO übernimmt diese Regelungen wörtlich, sodass der Widerspruch zum übergeordneten Recht damit behoben ist.

Artikel 11 ff. Kernzonen

Wie heute kennt die EBZO die Kernzonen K1 bis K4. Die „allgemeinen Bestimmungen“ sind aber systematisch besser und umfassender gegliedert, was die Anwendung der Bauvorschriften in (allen) Kernzonen erleichtert.

So gelten die Gestaltungsvorschriften nach Artikel 13 EBZO neu für alle Kernzonen, während sie heute nur für die Kernzone 4 massgeblich sind. Gleiches gilt für die Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbarzonen. Während diese Regel heute nur für K3 gilt (siehe Arti-

kel 87 Absatz 4 gBZO), soll sie neu zu den „allgemeinen Bestimmungen“ verlagert werden und damit für alle Kernzonen gültig sein.

Im Übrigen aber übernehmen die allgemeinen Bestimmungen für die Kernzonen das geltende Recht, allerdings mit redaktionellen Anpassungen.

Artikel 11 Zweck

Was den Zweck und die Nutzung der Kernzone betrifft, sei daran erinnert, dass Artikel 22 PBG diese Elemente zwingend vorschreibt. Die EBZO übernimmt das.

Artikel 14 Abbruch

Diese Bestimmung ist neu und gilt für alle Kernzonen. Danach darf ein Abbruch in dieser Zone nur erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Im Übrigen übernimmt die EBZO weitgehend die geltenden Regeln für die Kernzonen, jedoch systematisch neu geordnet und redaktionell überarbeitet.

Artikel 19 Plätze, Höfe

Die Bestimmung fasst Artikel 73 Absatz 3 und Artikel 74 gBZO zusammen und formuliert sie redaktionell neu.

Artikel 20 Reklamen

In dieser Bestimmung zeigt sich deutlich, dass die Handhabung von „Reklamen“ sowohl unter dem Gesichtspunkt der Baubewilligung als auch unter jenem der Reklamebewilligung nach dem kantonalen Recht verstanden werden muss. Die Grundsätze nach Artikel 20 sind hier und dort anzuwenden. Die Baukommission, die die kantonale Reklamebewilligung erteilt, hat Artikel 20 anzuwenden, selbst wenn es sich nicht um einen baubewilligungspflichtigen Tatbestand handelt (Bewilligung nach Artikel 7 Absatz 3 EBZO). Handelt es sich aber um eine Reklame, die nach Artikel 102 Absatz 4 Buchstabe g EBZO bewilligungspflichtig ist, sind die Grundsätze nach Artikel 20 EBZO für die Baubewilligung massgeblich. Umso

richtiger erscheint es, beide Kompetenzen in der Hand der Baukommission zu vereinigen (siehe Bemerkungen zu Artikel 7 EBZO). Im Übrigen orientiert sich Artikel 20 EBZO an Artikel 81 gBZO.

Artikel 21 Zweck

Die gBZO versäumte es, den Zweck der Kernzone 1 zu definieren. Das wird hier nachgeholt.

Artikel 22 Bauweise

Zwar gilt bereits heute nach Artikel 75 gBZO die „geschlossene Bauweise“ in der Kernzone 1. Artikel 22 EBZO präzisiert aber die „geschlossene Bauweise“, indem er erklärt, dass hier kein Grenzabstand einzuhalten sei.

Artikel 23 Traufhöhe

Während Artikel 76 gBZO von der Gebäudehöhe spricht, ist hier einzig die Traufhöhe zu regeln. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Traufhöhe und der Dachform nach Artikel 24 EBZO.

Artikel 25 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Bestimmung übernimmt im Wesentlichen Artikel 78 gBZO.

Antennen

Artikel 79 gBZO enthält Bestimmungen für Antennen in der Kernzone 1. Diese Norm wird verlagert zu den allgemeinen Bestimmungen für die Kernzonen (siehe Artikel 13 Absatz 4 EBZO) und insofern ausgeweitet, als sie sich nicht nur auf Antennen, sondern auf technische An- und Aufbauten generell bezieht.

Artikel 27 Zweck

Wie Artikel 21 für die Kernzone 1, soll mit Artikel 27 der Zweck für die Kernzone 2 umschrieben werden. Die Regel entspricht im Wesentlichen Artikel 82 gBZO.

Artikel 28 Ersatzbauten

Absatz 1 dieser Bestimmung entspricht Artikel 84 gBZO, Artikel 28 Absatz 2 EBZO übernimmt Artikel 70 Absatz 2 gBZO.

Artikel 29 zusätzliche Neubauten

Die Norm lehnt sich an Artikel 83 gBZO an, verdeutlicht sie aber insofern, als sie sich klarer abgrenzt zu den Ersatzbauten nach Artikel 28 EBZO. Zudem berücksichtigt sie, dass Artikel 126 PBG die Besitzstandsgarantie enthält und in der EBZO nicht wiederholt werden muss.

Der eher missverständliche Artikel 83 Absatz 3 gBZO wird präzisiert.

Und schliesslich verankert Artikel 29 Absatz 3 EBZO die heutige Praxis, wonach in der Kernzone 2 bei zusätzlichen Neubauten keine Attikageschosse und Giebeldächer zulässig sind.

Artikel 30 An-, Klein- und Kleinstbauten

Die IVHB bzw. das RPBG kennt den Begriff der „Nebenbaute“ nicht. Stattdessen sind die Begriffe „An-, Klein- und Kleinstbauten“ zu übernehmen. Inhaltlich lehnt sich die Bestimmung an Artikel 85 gBZO an.

Artikel 31 Zweck

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 86 gBZO.

Artikel 32 Dachform

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 70 Absatz 2 gBZO.

Artikel 33 Quartierrichtplan

Nach Artikel 90 gBZO sind im Kernzonengebiet Bereiche ausgeschieden, die nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts überbaut werden dürfen. Zudem sind Baubewilligungen für wesentliche bauliche Veränderungen nur im Rahmen eines Quartierrichtplans zu erteilen. Diese Viel-

falt an übergeordneten Planungsinstrumenten verwirrt. Deshalb begnügt sich Artikel 33 EBZO damit, den Gemeinderat zu verpflichten, für die bezeichneten Kernzonenplangebiete einen Quartierrichtplan zu erlassen. Baubewilligungen sind nur im Rahmen dieses Plans, der behördenverbindlich ist, zulässig. Damit entschlackt die Bestimmung die heutige Vielfalt der Planungsinstrumente, ohne damit materielle Nachteile zu schaffen.

Artikel 34 – 38 Kernzone 4

Diese Bestimmungen übernehmen im Wesentlichen Artikel 91 – 92a gBZO.

Neu geordnet ist Artikel 35, der die Planungsinstrumente für diese Zone nennt. Nach geltendem Recht (Artikel 91 Absatz 2 gBZO) darf hier nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts und eines Quartiergestaltungsplans gebaut werden. Wie bereits in Artikel 33 verwirrt der Ausdruck „Gesamtkonzept“ neben jenem des Quartierrichtplans. Um der Einheitlichkeit willen verpflichtet daher Artikel 35 EBZO den Gemeinderat, für die Kernzone 4 einen Quartierrichtplan zu erstellen, aufgrund dessen ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen ist und Baubewilligungen zu erteilen sind.

Artikel 36 EBZO, der von der Dachform handelt, entspricht Artikel 70 Absatz 2 gBZO.

Artikel 39 Wohnzonen

Was den Zweck und die Nutzungsmöglichkeit dieser Zone betrifft, übernimmt diese Bestimmung Artikel 23 PBG, der zwingendes Recht darstellt.

Artikel 40 Wohnzone im Landschaftsgebiet

Dieser Artikel lehnt sich an Artikel 64 Absatz 2 gBZO an. Doch präzisiert er den ungenauen Begriff „bestehende Ausnützung“, indem er den Bestand der bestehenden Bauten gewährleistet und Ersatzbauten im gleichen Umfang ermöglicht. Daneben bleibt die Besitzstandsgarantie nach Artikel 126 PBG bestehen, die neben dem bestehenden Bestand auch eine zeitgemässe Erneuerung ermöglicht, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Artikel 41 Wohn- und Gewerbebezonen

Wiederum übernimmt die EBZO den Zweck und die Nutzungsart aus Artikel 24 PBG. Die Einschränkung in Absatz 4 vermag sich neu ausdrücklich auf Artikel 24 PBG zu stützen.

Artikel 42 Bahnhofzone

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 7. April 2011 hat die gBZO mit Artikel 93a „Bahnhofzone“ ergänzt und der Regierungsrat hat diese Bestimmung genehmigt. Die noch junge Bestimmung wird damit praktisch unverändert übernommen. Nur geringfügige Abweichungen sind vorgesehen. So soll in Absatz 1 auch die Erschliessung des Bahnhofs (selbstredend) zulässig sein. Absatz 2 ermöglicht auch Parkhäuser. Absatz 4 enthält klare Masse für die Fassadenhöhe und den Grenzabstand. Und die bisherige Regelung in Artikel 93a Absatz 3 findet sich neu in der Tabelle im Anhang zur EBZO.

Der bisherige Artikel 93a Absatz 6 enthält zahlreiche Möglichkeiten, die im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans Abweichungen von der Normalbauordnung ermöglichen. Die Aufzählung ist einerseits lückenhaft, andererseits systemwidrig. Denn es entspricht dem Wesen eines Quartiergestaltungsplans, die Abweichungen von der Normalbauordnung in den Sondervorschriften zum Quartiergestaltungsplan festzuschreiben. Damit kann dem Einzelfall Rechnung getragen werden (siehe Artikel 53 PBG).

Artikel 43 Gewerbebezonen

Auch hier übernimmt die EBZO die zwingende Zonenvorschrift und die Nutzungsordnung nach Artikel 25 PBG. Die Befugnis des Gemeinderats, mit Quartierplänen oder Quartiergestaltungsplänen bestimmte Betriebsarten auszuschliessen, findet ihre Rechtsgrundlage ebenfalls in Artikel 25 PBG.

Artikel 44 Industriezone 1

Die Bestimmung deckt sich mit Artikel 26 PBG.

Artikel 45 Industriezone 2

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 94b gBZO. Der hier aufgeführte Negativkatalog ist zulässig, nachdem Artikel 26 PBG die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen oder zu begrenzen.

Wie bei der Bahnhofzone müssen in der Industriezone 2 Parkhäuser möglich sein. Deshalb grenzt Artikel 45 Absatz 1 Buchstabe e EBZO die verkehrsintensiven Einrichtungen ein, indem es Park-and-ride-Anlagen ausdrücklich davon ausnimmt.

Artikel 46 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 28 PBG.

Artikel 47 Freihaltezone

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 30 PBG. Sie ergänzt ihn mit einem Absatz 3, wonach wichtige Landschaftselemente ... zu erhalten sind. Das entspricht Artikel 109 Absatz 2 gBZO, der sich bewährt hat. Hingegen verzichtet die Ergänzung darauf, die traditionelle Nutzung besonders zu gewährleisten. Hiefür genügt die Bestimmung über den Orts- und Landschaftsschutz sowie über den Schutz einzelner Naturobjekte.

Artikel 48 ff. Eggberge

Die Bauvorschriften für das Gebiet Eggberge bleiben im Wesentlichen unverändert. Hingegen sind systematische Änderungen mit der EBZO verbunden. Das geltende Recht unterscheidet nicht zwischen Wohngebiet und Tourismusgebiet auf den Eggbergen. Daher enthalten die Artikel 103 ff. gBZO eine Durchmischung für beide Baubereiche, was die Handhabung der gBZO erschwert.

Neu trennen Artikel 48 und 49 EBZO die Wohnzone einerseits und die Tourismuszone Eggberge andererseits. Hier und dort sind andere Bautätigkeiten erlaubt.

Und was die Bauvorschriften in Artikel 50 EBZO betrifft, übernimmt der Entwurf das geltende Recht, verlagert die Bauvorschriften aber in die Tabelle im Anhang zur EBZO, soweit sie dort Platz finden.

Was die Baumöglichkeiten in der Tourismuszone betrifft, übernimmt Artikel 49 EBZO Artikel 27 PBG wörtlich. Damit ist Gewähr geboten, dass die touristische Infrastruktur auf Eggberge möglich bleibt oder wird.

In redaktioneller Hinsicht werden die betreffenden Bestimmungen an die Begriffe der IVHB angepasst, etwa dort, wo die gBZO vom „gewachsenen Terrain“ spricht, während die IVHB den Begriff des „massgebenden Terrains“ verwendet.

Artikel 52 Verkehrsflächen

Artikel 21 PBG reiht die Verkehrsflächen neu zu den Bauzonen. Sie sind dort auszuscheiden. Artikel 32 PBG beschreibt, was zu den Verkehrsflächen gehört. Absatz 2 dieser Vorschrift bestimmt zudem, dass Verkehrsflächen nach Absatz 1 für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar ist. Gemeint sind damit nicht jegliche Verkehrsflächen, sondern nur die öffentlich zugänglichen, also nicht die Privatstrassen, die nur der privaten Nutzung zugänglich sind. Daraus darf aber nicht geschlossen werden, dass Privatstrassen vollständig als für die Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche gelten. Wie schon im geltenden Recht wird die für die Erschliessung notwendige Fläche der Privatstrassen von der anrechenbaren Grundstückfläche abgezogen (Art. 88 Abs. 2 EBZO).

Artikel 52 EBZO übernimmt diese Vorschrift wörtlich.

Vertragliche Bauverpflichtung

Es entspricht der Praxis der Baubehörde der Gemeinde Altdorf, bei Neueinzonungen jeweils Verträge abzuschliessen, die die Grundeigentümerschaft verpflichtet, das neu eingezonte Bauland innert bestimmter Frist zu überbauen. Obwohl die EBZO diese Verpflichtung nicht aufnimmt, gilt sie trotzdem. Denn nach Artikel 20 PBG kann der Gemeinderat eine solche vertragliche Bauverpflichtung abschliessen und diese im Grundbuch anmerken lassen. Damit gilt das übergeordnete Recht und das gemeindliche Recht muss das hier nicht wiederholen.

Artikel 53 ff. Nichtbauzonen

Dazu gehören die Landwirtschaftszone (Artikel 54 EBZO), die Reservezone (Artikel 55 EBZO) und die Gewässerraumzone (Artikel 56 EBZO).

Was die Landwirtschaftszone betrifft, bestimmt das Bundesrecht den Zweck und die Nutzungsmöglichkeiten. Artikel 54 EBZO verweist darauf.

Die Reservezone ersetzt das heutige „übrige Gemeindegebiet“, wie es in Artikel 111 ff. gBZO vorgesehen ist. Das PBG ersetzt das übrige Gemeindegebiet durch die Reservezone. Inhaltlich entspricht Artikel 55 EBZO Artikel 34 PBG.

Und was die Gewässerraumzone nach Artikel 56 EBZO betrifft, ist klarzustellen, dass es sich hier um eine eigenständige Nichtbauzone handelt (Anwendungsfall: Kreisel Wysshus für die Stille Reuss). Zusätzlich kennt Artikel 57 Buchstabe e die überlagernde Gewässerraumzone,

die also eine Grundnutzung überlagert (Artikel 66 EBZO). Hier und dort, also für die selbstständige und für die überlagernde Gewässerraumzone, gelten die Bestimmungen des Bundesrechts und des RPBG. Der wesentliche Unterschied zwischen der selbstständigen und der überlagernden Gewässerraumzone besteht darin, dass die Gewässerraumzone, die die Bauzone überlagert, für die Ausnützung der Parzelle anrechenbar ist (Artikel 4 Absatz 3 RPBG).

Artikel 58 Schutzzonen/Grundsatz

Die zulässigen Schutzzonen und deren Bedeutung ergeben sich aus Artikel 35 PBG. Artikel 58 EBZO übernimmt diese Bestimmung. Die einzelnen Schutzobjekte sind im Zonenplan auszuscheiden. Zulässig ist das gestützt auf Artikel 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (KNHG; RB 10.5101). Danach können Schutzmassnahmen für ein Gebiet Bestandteil eines Zonenplans sein.

Unabhängig davon sind die nationalen und regionalen Natur- und Landschaftsschutzzonen im Zonenplan zur Information aufzuführen.

Artikel 59 lokale Naturschutzzonen

Diese Bestimmung lehnt sich an die Musterbauordnung an, deckt sich inhaltlich aber im Wesentlichen mit Artikel 114 gBZO. Das Adjektiv „lokal“ entstammt Artikel 10 KNHG und belegt, dass hierfür die Gemeinde zuständig ist. Inhaltlich lockert die EBZO den strengen Artikel 114 gBZO insofern, als unter gewissen Voraussetzungen auch Neubauten und notwendige Infrastrukturanlagen zulässig sind, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

Artikel 60 lokale Landschaftsschutzzone

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 114a gBZO. Anders als heute kann es sich dabei aber um überlagernde oder um selbstständige Zonen handeln (siehe Artikel 21 Absatz 3 PBG).

Wie bei der lokalen Naturschutzzone nach Artikel 59 EBZO handelt es sich bei der lokalen Landschaftsschutzzone um Gebiete, die nach Artikel 11 KNHG im Rahmen des Nutzungsplans unter Schutz gestellt werden dürfen.

Artikel 61 Bäume

Artikel 52 gBZO wird in die EBZO-überführt. Hingegen begnügt sich die EBZO damit, den grundsätzlichen Schutz und die Förderung zu verankern, während Einzelheiten dem Gemeinderat übertragen werden, die in einem Reglement mit Schutzplan zu regeln sind (heute Reglement vom 20. Oktober 2003 über den Baumschutz in der Gemeinde Altdorf; ARB 40.14). Je nachdem, ob es sich bei dem Schutzplan des Gemeinderats um Schutzmassnahmen für ein Gebiet oder für solche zugunsten einzelner Objekte handelt, bestimmt sich das Verfahren nach Artikel 11 KNHG. Neu sind die Absätze 3 und 4. Danach ist das Fällen eines geschützten Baums bewilligungspflichtig und sind die Eigentümer verpflichtet, geschützte Bäume fachgerecht zu pflegen. Dies wird heute nur auf Reglementsstufe geregelt. Die Vorschriften drängen sich auf, um den wertvollen Baumbestand in Altdorf auch für die Zukunft zu erhalten.

Artikel 62 Gassen und Mauern

Im Grundsatz übernimmt diese Bestimmung Artikel 55 gBZO. Hingegen wählt sie die gleiche Systematik wie bei den Bäumen (Artikel 61 EBZO). Die EBZO nennt den Grundsatz, während der Gemeinderat beauftragt wird, die geschützten Natursteinmauern in einem Reglement mit Schutzplan zu erlassen (heute Reglement vom 6. Dezember 2010 über den Schutz historischer Natursteinmauern in der Gemeinde Altdorf; ARB 40.13). Auch hier ist wiederum auf Artikel 11 KNHG zu verweisen, was das Verfahren betrifft.

Artikel 63 Zone für Wintersport

Die gBZO kennt mit Artikel 117 die „Zone für Skipisten“. Neu heisst sie nach Artikel 36 PBG „Zone für Wintersport“. Artikel 63 EBZO übernimmt das PBG im Grundsatz, ergänzt es aber, wie das nach Artikel 36 Absatz 3 PBG ausdrücklich zulässig ist.

Die Zone für Wintersport ist somit derart gestaltet, dass sie die Skisportaktivitäten in allen Facetten in der Gemeinde Altdorf ermöglicht.

Artikel 64 Zone mit Quartierplan- und Quartiergestaltungsplanpflicht

Die Bestimmung übernimmt wörtlich Artikel 39 PBG. Sie orientiert sich zudem an Artikel 119 ff. gBZO, vereinfacht aber diese Vorschriften deutlich. Das ist möglich, weil

Artikel 52 ff. PBG ausführliche Bestimmungen über Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne enthält, namentlich über das Verfahren.

Beibehalten ist Artikel 122 gBZO, der bestimmt, welche Fläche erforderlich ist, um einen Quartierplan bzw. einen Quartiergestaltungsplan erlassen zu können (Artikel 64 Absatz 3 und 4 EBZO).

Artikel 64 Absatz 5 EBZO übernimmt Artikel 126 gBZO. Danach wird die Ausnützungsziffer für das ganze Quartiergestaltungsplangebiet berechnet, sofern der Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt. Damit wird es möglich, im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans eine möglichst optimale Nutzung des Gebiets zu erreichen und trotzdem dem Orts- und Landschaftsbild sowie der guten architektonischen Gestaltung Rechnung zu tragen.

Artikel 65 Gefahrenzone

Artikel 40 PBG umschreibt abschliessend den Begriff der Gefahrenzone und die Art der zulässigen Nutzung. Diese Bestimmung wird wörtlich übernommen.

Nach Artikel 40 Absatz 6 PBG ist die Bestimmung über die Gefahrenzone sinngemäss anzuwenden, wo kantonale Gefahrenkarten fehlen. Es erübrigt sich, für Altdorf diese Vorschrift zu übernehmen, nachdem für das ganze Gemeindegebiet Gefahrenkarten bestehen.

Quellwasserschutzzone

Nach Artikel 116 gBZO gelten für bestimmte Quellwasserschutzzone die separaten Schutzzonepläne mit Schutzreglementen, die der Regierungsrat erlassen hat. Dieser Hinweis erübrigt sich in der EBZO. Denn die Schutzzonepläne und das Schutzreglement des Regierungsrats gründen im eidgenössischen Gewässerschutzrecht bzw. in Artikel 13 ff. des kantonalen Umweltgesetzes (KUG; RB 40.7011), sodass sich erübrigt, in der EBZO darauf zu verweisen. Gleiches gilt für das Grundwasserschutzareal in der Zwyrmatte. Hier und dort gilt das eidgenössische bzw. kantonale Recht, das in der EBZO nicht wiederholt werden soll.

Artikel 66 Gewässerraumzone überlagernd

Hier sei auf die Bemerkungen zu Artikel 53ff. EBZO verwiesen.

Artikel 67 Empfindlichkeitsstufen/Zuordnung

Nach Artikel 44 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) sorgen die Kantone dafür, dass die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen in den Baureglementen oder Nutzungsplänen der Gemeinde zugeordnet werden. Welche Empfindlichkeitsstufe der einzelnen Nutzungszone zuzuordnen ist, ergibt sich aus Artikel 43 LSV.

Dementsprechend werden die Empfindlichkeitsstufen den einzelnen Zonen in der Tabelle im Anhang zur EBZO zugeordnet.

Artikel 68 Hinweis auf das PBG

Wie eingangs erwähnt, übernimmt das PBG viele Rechtsgebiete, die heute in den gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen geregelt sind. Es handelt sich um die Sondernutzungspläne, um die vorsorglichen planerischen Massnahmen (Planungszone und Bausperre), um die Erschliessungsvorschriften und deren Finanzierung. Das entlastet die EBZO. Sie kann darauf verzichten, diese Bereiche selbstständig zu ordnen. Stattdessen genügt der Verweis auf das PBG.

Artikel 69 Modell

Die Bestimmung deckt sich wörtlich mit Artikel 121 Absatz 1 gBZO.

Artikel 70 Besondere Anforderungen

Nach Artikel 52 Absatz 2 PBG bezweckt der Quartiergestaltungsplan „eine besonders gute Gesamtüberbauung“. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt Artikel 53 PBG, von den ordentlichen Bauvorschriften abzuweichen.

Um klarzustellen, um welche „besonderen Anforderungen“ es sich dabei handelt, listet Artikel 70 EBZO die entsprechenden Kriterien auf. Er orientiert sich dabei an Artikel 127 gBZO. Allerdings ist dieser Katalog nicht abschliessend, was sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt.

Artikel 71 Hinweis auf das PBG

Das PBG enthält zahlreiche Bestimmungen des materiellen öffentlichen Baurechts (Artikel 78 ff. PBG). Es sind dies Bestimmungen über: die Baureife, die Sicherheit und Gesundheit, Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Anforderungen an den Energieverbrauch, die Verkehrssicherheit, Spielplätze, Abstellplätze, zerstörte Bauten und Anlagen und Baugruben, Schutz vor Naturgefahren, Immissionsschutz, Erst- und Zweitwohnungsanteil, Duldung öffentlicher Einrichtungen. Diese Bestimmungen sind zwingender Natur, soweit sich aus dem PBG nichts anderes ergibt. Die EBZO hat sich danach zu richten.

Artikel 72 Grenz- und Gebäudeabstand

Artikel 95 Absatz 4 PBG verpflichtet den Regierungsrat, nähere Bestimmungen zu den Grenz- und Gebäudeabständen in einem Reglement zu erlassen. Er hat das getan mit Artikel 6 – 19 RPBG. Um die Eigenständigkeit der Gemeinden trotzdem zu wahren, hat sich der Regierungsrat dabei des Systems bedient, dass er zwar die Grenz- und Gebäudeabstände normierte, dass er aber jeweils der gemeindlichen Bau- und Zonenordnung erlaubt, davon abzuweichen. Anders gesagt gelten die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem RPBG nur, aber immerhin, sofern die Gemeinde nichts Abweichendes bestimmt.

Die EBZO folgt diesem System. So erklärt Artikel 72 EBZO, dass sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem RPBG richten, soweit sie nicht in der Tabelle im Anhang geändert sind.

Artikel 73 Abstandsvorschriften

Die Abstandsvorschriften gegenüber Fließgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, gegenüber dem Wald und gegenüber dem Seeufer sind in Artikel 91 – 94 PBG zwingend vorgeschrieben. Artikel 73 EBZO kann sich deshalb mit dem blossen Verweis darauf begnügen.

Artikel 74 Baubegriffe und Messweisen

Wie eingangs erwähnt, hat der Regierungsrat für den Kanton Uri den Beitritt zur IVHB erklärt. Für die Nutzungsziffer hat er einen Vorbehalt angebracht. Mit diesem Vorbehalt ist die IVHB somit für den Kanton und die Gemeinden verbindlich.

Die IVHB definiert Begriffe, Messweisen und bestimmt die zulässigen Masse. Betroffen sind folgende Begriffe: massgebendes Terrain, Gebäude, Kleinbaute, Kleinstbaute, Anbaute, unterirdische Baute, Unterniveaubaute, Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, Geschosshöhe, Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinie und Baubereich (siehe Anhang zum RPBG).

Alle diese Begriffe sind für die Gemeinde verbindlich. Selbstverständlich gelten sie nur, sofern die Gemeinde diese nutzt. Zahlreiche gemeindliche Bau- und Zonenordnungen verwenden nicht sämtliche Begriffe, die in der IVHB definiert sind. Verwendet eine BZO aber Begriffe der IVHB, hat sie sich nach diesen zu orientieren. Das entlastet die EBZO deutlich, wird sie doch der Pflicht enthoben, die einzelnen Begriffe selbstständig zu definieren.

Neben den eigentlichen Begriffsdefinitionen spricht die IVHB oft „das zulässige Mass“ an, das im kantonalen Recht näher zu bestimmen ist. Beispiel: Nach Ziffer 2.5 IVHB sind Unterniveaubauten „Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen“. Der Regierungsrat hat für diese Fälle im RPBG jeweils das „zulässige Mass“ beschrieben, „soweit die Bauordnung der Gemeinde nichts anderes bestimmt“. Die gemeindlichen BZO können also davon abweichen.

Die EBZO verzichtet weitgehend darauf, eigene Masse zu bestimmen, sodass das zulässige Mass sich nach dem RPBG bzw. nach dessen Anhang richtet. Das rechtfertigt sich, sind doch die Masse im RPBG zusammen mit den Gemeinden, namentlich auch mit der Gemeinde Altdorf, beraten und beschlossen worden. Sie sind praxistauglich und dienen der Vereinheitlichung des kantonalen Baurechts.

Anders gesagt gelten die Begriffe und die Masse des RPBG für die EBZO, soweit diese nicht ausnahmsweise etwas anderes vorsieht.

Artikel 75 Stand der Technik

Gelegentlich verweist das PBG auf den Stand der Technik, etwa in Artikel 79, wo es erklärt, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu unterhalten seien, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Für diesen Fall verweist Artikel 75 auf die entsprechenden Richtlinien der Fachverbände.

Artikel 76 Gebäudelänge, Fassadenhöhe und Geschosszahl

Die EBZO verzichtet darauf, den Begriff der Gesamthöhe für die einzelnen Zonen festzulegen. Die Höhe der Bauten wird mit trauf- und giebelseitiger Fassadenhöhe und mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse genügend definiert. Die zulässige Fassadenhöhe und die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergeben sich aus der Tabelle im Anhang zur EBZO.

Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgelegt. Die mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus Lage und Form des Grundstücks. Die freie Gestaltung einer Überbauung wird damit weniger eingeschränkt.

Artikel 77 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Nachbarn durch die Länge eines Gebäudes weniger beeinträchtigt werden als durch dessen Höhe. Artikel 77 Absatz 1 EBZO sieht darum vor, keinen Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Das ist zulässig, denn nach Artikel 7 Absatz 3 RPBG kann die Bauordnung den Mehrlängenzuschlag verkürzen oder aufheben.

Der Mehrhöhenzuschlag richtet sich nach Artikel 8 RPBG. Das bedeutet, dass die normale Bauhöhe mit einer Ausnahmegewilligung erhöht werden kann und dass dabei ein verhältnismässiger Mehrhöhenzuschlag zu verfügen ist (siehe Artikel 8 RPBG).

Artikel 78 Attikageschoss

Was ein Attikageschoss ist, ergibt sich aus Ziffer 6.4 des Anhangs zum RPBG. Die EBZO kann darum auf die Definition des Begriffs verzichten. Nach Ziffer 6.4 des Absatz 2 Anhang RPBG kann die Gemeinde die Ausgestaltung von Attikageschossen abweichend vom Vorschlag des RPBG definieren.

Den Begriff und die Masse des Attikageschosses besonders zu definieren drängt sich auf, weil Attikageschosse nach Ziffer 6.1 des Anhangs zum RPBG nicht als Vollgeschosse gelten.

Artikel 40 gBZO definiert die maximale Höhe eines Attikageschosses. In der EBZO wird die Höhe neu in der Zonentabelle im Anhang geregelt. Um den heutigen Anforderungen an zeitgemässe Konstruktionen (Wärme und Schalldämmung) gerecht zu werden, sind die Masse entsprechend angepasst worden.

Heute definiert Artikel 43 gBZO den Begriff Attikageschosse. Artikel 78 EBZO ermöglicht eine freiere Gestaltung der Attikageschosse als das geltende Recht. Neu wird nicht mehr vorgeschrieben, auf wie vielen Seiten das Attikageschoss gegenüber der Hauptfassade zurückspringen muss. Allerdings wird eine Erhöhung des Grenzabstandes verlangt, wo das Attikageschoss bestimmte Einschränkungen überschreitet. Die maximal mögliche Fläche eines Attikageschosses wird neu durch eine Verhältniszahl zur darunterliegenden Geschossfläche beschränkt. Sie bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen, wie sie aufgrund der gBZO möglich war.

Artikel 79 vorspringende Gebäudeteile

Ziffer 3.4 des Anhangs zum RPBG definiert den vorspringenden Gebäudeteil und bestimmt die zulässigen Masse. Daran ändert Artikel 79 EBZO nichts. Ergänzend hält er jedoch fest, dass derartige vorspringende Gebäudeteile eine lichte Durchgangshöhe von 4,5 m einhalten müssen, wenn sie über Strassen und Plätze ragen. Bei Trottoirs ist die Durchgangshöhe von 2,7 m einzuhalten. Das entspricht Artikel 32 gBZO.

Artikel 80 Dachaufbauten

Die Bestimmung entspricht Artikel 41 Absatz 2 gBZO. Doch verwendet sie statt des Begriffs der Fassadenlänge jenen der „Gebäuelänge“, der in der IVHB (Ziffer 4.1 des Anhangs zum RPBG) definiert ist.

Artikel 81 minimale Baumasse und Einrichtungen

Die Bestimmung übernimmt Artikel 52 gBZO, allerdings redaktionell angepasst und verdeutlicht.

Ergänzend gestattet Absatz 6 der Baukommission, bei Um- und Ausbauten Ausnahmen zu bewilligen, selbst wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nicht erfüllt sind. Das entspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Artikel 82 ff. Ausnützung

Die EBZO übernimmt hier weitgehend die Musterbauordnung. Gerade die Berechnung der Ausnützung dient wesentlich der Vereinheitlichung des kantonalen und gemeindlichen Rechts, wenn die Gemeinden möglichst gleichlautende Bestimmungen in ihre BZO aufneh-

men. Das erleichtert den Praxisalltag nicht nur für die Baubehörden, sondern auch für die Bauherrschaften und Architekten. Wesentliche Änderungen gegenüber dem geltenden Recht sind damit nicht verbunden.

Artikel 82 zulässige Ausnützung

Diese Bestimmung beschreibt den Grundsatz, dass die zulässige Ausnützung in der Tabelle im Anhang für die einzelnen Zonen festgeschrieben ist. Dabei fällt auf, dass nicht nur wie heute die maximale Ausnützungsziffer, sondern auch die minimale Ausnützungsziffer vorgeschrieben ist. Das ist zwingend, denn nach Artikel 17 Absatz 3 PBG hat die Bauordnung für die einzelnen Zonen eine Mindestausnützung vorzuschreiben. Weil es kaum möglich ist, für jede Zone und überall eine Mindestausnützung vorzusehen, bestimmt Artikel 82 Absatz 3 EBZO, dass für diese Fälle die Baukommission die Mindestausnützung und die maximale Ausnützung festzulegen hat.

Artikel 83 Begriff

Zwar enthält die IVHB den Begriff der Geschossflächenziffer. Der Regierungsrat hat aber im Beitrittsbeschluss zur IVHB erklärt, der Kanton Uri, wie andere Kantone auch, übernehme diesen Begriff nicht. Somit kann jede Gemeinde nach wie vor die herkömmliche Ausnützungsziffer oder andere Ausnutzungsmasse verwenden.

Artikel 83 EBZO entspricht Artikel 44 gBZO.

Artikel 84 anrechenbare Geschossfläche

Diese Bestimmung entspricht Artikel 45 Absatz 1 gBZO.

Artikel 85 Wohn- und Arbeitsräume

Nachdem Artikel 84 EBZO die Flächen der Wohn und Arbeitsräume als anrechenbare Geschossfläche bezeichnet, gilt es, diese Wohn- und Arbeitsräume zu umschreiben. Artikel 85 EBZO erfüllt diese Aufgabe und übernimmt dazu Artikel 46 gBZO.

Artikel 86 nicht anrechenbare Geschossflächen

Die nicht anrechenbaren Geschossflächen decken sich im Wesentlichen mit Artikel 45 Absatz 2 gBZO. Präzisiert wird allerdings in Buchstabe I, dass nur nichtbeheizte Wintergärten und Windfänge nicht anrechenbar sind.

Artikel 87 Ausnützungsbonus

Während der Ausnützungsbonus für Lärmschutzbauten nach Artikel 93 Absatz 3 gBZO heute nur für die gemischten Zonen gilt, soll er neu generell für alle Gewerbe- und Geschäftsnutzungen in der Wohn- und Gewerbezone gelten, sofern die Bedingungen nach Artikel 87 EBZO erfüllt sind.

Artikel 88 anrechenbare Grundstücksfläche

Die Bestimmung übernimmt im Wesentlichen Artikel 47 gBZO, verdeutlicht aber in Absatz 2 Buchstabe a, dass die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn nur dann abgezogen **wird** ~~werden kann~~, wenn die Erschliessung mehr als einem Gebäude dient.

Artikel 89 zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Die Bestimmung entspricht wörtlich Artikel 50 gBZO.

Artikel 90 zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss

Die Bestimmung orientiert sich an Artikel 49 gBZO. Allerdings vereinfacht sie die geltende Regelung und erweitert sie bei Neubauten und bei bestehenden Gebäuden mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern die zusätzliche Ausnützung von 0,05 auf 0,1. Die minimalen Baumasse sind dabei einzuhalten. Diese ergeben sich aus Artikel 81 EBZO.

Artikel 91 Ausnützungstransport

Der Ausnützungstransport ist heute in Artikel 48 gBZO festgeschrieben. Die neue Fassung in Artikel 91 EBZO deckt sich im Wesentlichen damit, orientiert sich aber besser an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Ausnützungstransport. Insbesondere wird klargestellt, dass der Ausnützungstransport nur zwischen anstossenden und zonengleichen

Grundstücken gestattet ist. Überwiegende öffentliche oder private Interessen bleiben in jedem Fall vorbehalten.

Artikel 92 Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung

Artikel 81 PBG enthält die kantonale öffentlich-rechtliche Bauvorschrift zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die gemeindliche BZO hat sich danach zu richten. Deshalb übernimmt Artikel 92 inhaltlich Artikel 81 PBG.

Ergänzend führt Absatz 2 aus, dass das Orts- und Landschaftsbild namentlich auch durch die architektonische Gestaltung, durch die Wahl des Baumaterials, die Stellung des Baukörpers und die Gestaltung der Umgebung zu schützen ist.

Artikel 93 Umgebungsgestaltung/Grundsatz

Die Bestimmung dient, wie Artikel 56 gBZO, der Umgebungsgestaltung. Doch ist sie flexibler und umfassender gestaltet als das geltende Recht. Sie deckt sich mit Artikel 55 MBO.

Artikel 94 Abgrabungen

Während der geltende Artikel 54 Absatz 1 gBZO Abgrabungen nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen, wird Artikel 94 EBZO konkret. Er verbietet Abgrabungen, die ein Drittel der Fassadenlänge überschreiten. Dies entspricht der heutigen Praxis. Die Bestimmung gilt auch für Einfahrten in Garagen in Untergeschossen.

Artikel 95 Aufschüttungen

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 106 Absatz 2 gBZO. Doch übernimmt sie die Begriffe der IVHB und die entsprechenden Masse der RPBG. Der in Artikel 95 Absatz 2 EBZO erwähnte Grenzabstand für Unterniveaubauten findet sich in Artikel 11 RPBG; er beträgt 3,5 m.

Selbstverständlich sind diese Masse und Regeln für Aufschüttungen nur massgeblich, wenn es sich um eine baubewilligungspflichtige Aufschüttung handelt. Und ob das der Fall ist, ergibt sich aus Artikel 100 Absatz 2 PBG. Danach sind auch Terrainveränderungen bewilligungspflichtig, sofern sie baulichen Massnahmen entsprechen, dh. wenn sie eine Baute oder

Anlage im Sinne von Artikel 100 Absatz 1 PBG bzw. Artikel 22 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) darstellen.

Artikel 96 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen Artikel 57 gBZO. Doch ergänzt sie jene um Einrichtungen der Versorgung. Dazu gehören etwa elektrische Anlagen, Wasserleitungen, Hydranten und dergleichen, die allesamt der Versorgung dienen.

Artikel 97 hindernisfreies Bauen

Die Bestimmung ist neu. Sie gründet in Artikel 80 PBG. Danach sind die Gemeinden verpflichtet, in ihren Bau- und Zonenordnungen Massnahmen vorzukehren zugunsten des hindernisfreien Bauens, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Mit Artikel 97 erfüllt die EBZO diesen Auftrag. Sie deckt sich wörtlich mit Artikel 57 MBO.

Artikel 98 Spielplätze

Nach Artikel 84 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten auf privatem Grund Spielplätze zu erstellen und zu erhalten. Ist das nicht möglich oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft einen entsprechenden Betrag zu bezahlen zugunsten solcher Anlagen auf öffentlichem Grund.

Artikel 66 gBZO handelt ebenfalls von der Pflicht, Kinderspielplätze zu erstellen. Doch sind die Voraussetzungen nach PBG anders als jene nach geltendem Recht. Zudem verpflichtet das kantonale Recht, wie gesagt, die BZO, eine Ersatzabgabe vorzusehen, falls der Spielplatz wie gesetzlich vorgesehen errichtet und erhalten werden kann (siehe Artikel 17 Absatz 2 Buchstabe b PBG).

Mit Artikel 98 erfüllt die EBZO damit den zwingenden Auftrag des PBG.

Artikel 99 Abstellplätze

Ähnlich wie bei Spielplätzen, verpflichtet Artikel 85 PBG die Gemeinden, Vorschriften über Abstellplätze aufzustellen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Einwohnergemeindeversammlung Altdorf hat bereits am 19. Juni 1997 die Verordnung über die Schaffung von Abstellflächen (Altdorfer Rechtsbuch Nr. 50.12) erlassen. Diese Verordnung erfüllt im Wesentlichen den Auftrag nach Artikel 85 PBG. Insbesondere beschreibt sie die notwendige Zahl der Abstellplätze und die Ersatzabgabe, falls diese Parkplätze nicht erstellt werden können. Dennoch ist die Abstellflächenverordnung dem übergeordneten Recht anzupassen, indem die rollstuhlgerechten Parkplätze ergänzt werden (siehe Artikel 115 EBZO).

Artikel 100 Ausnahmen/Hinweis auf das PBG

Artikel 96 und 97 PBG enthalten Ausnahmetatbestände für Ausnahmen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Dieses zwingende Recht ist in der gemeindlichen BZO zu übernehmen. Deshalb genügt es, wenn Artikel 100 darauf verweist.

Bemerkenswert ist, dass diese Ausnahmeregelung des Kantons für alle Bestimmungen der EBZO gelten, dass aber in jedem Fall ein Ausnahmetatbestand erfüllt sein muss (wichtige Gründe) und dass keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen der Ausnahmebewilligung entgegenstehen dürfen.

Artikel 101 Baubewilligung/Hinweis auf das PBG

Mit Artikel 100 ff. regelt das PBG das formelle Baurecht, insbesondere die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren. Diese Bestimmungen gelten ohne Weiteres auch für die Gemeinde, weshalb Artikel 101 EBZO darauf verweist

Artikel 102 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Die Baubewilligung ist ein bundesrechtlicher Begriff. Nach Artikel 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Fraglich aber bleibt, was „Bauten und Anlagen“ sind. Das Bundesgericht hat dazu eine reichhaltige Praxis entwickelt. Danach gelten als Bauten und Anlagen „alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen“. Genau diese Wendung übernimmt Artikel 102 Absatz 2 EBZO. Sie deckt sich damit mit Artikel 66 Absatz 2 MBO.

Im Rechtsalltag ist es nicht einfach, diese abstrakt gehaltene Formulierung im Einzelfall anzuwenden. Daher ist es sinnvoll, die einzelnen bewilligungspflichtigen Tatbestände in der EBZO aufzulisten, wie das auch Artikel 66 Absatz 3 MBO tut.

Der Katalog bewilligungspflichtiger Tatbestände nach Artikel 102 Absatz 4 EBZO ist nicht abschliessend. Er will einzig Artikel 102 Absatz 2 EBZO anhand der wichtigsten Beispiele erläutern. Massgeblich bleiben Artikel 102 Absatz 1 und 2 EBZO.

Absatz 3 enthält einen besonderen Bewilligungstatbestand für Kernzonen und Schutzobjekte. Das entspricht im Wesentlichen Artikel 1 Absatz 2 erstes Alinea gBZO.

Artikel 103 Meldepflichtige Bauten und Anlagen

Nach Artikel 101 Absatz 2 PBG sind geringe Bauvorhaben und für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht. Dem entspricht Artikel 103 EBZO. Und was „für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen“ sind, ergibt sich indirekt aus Artikel 102 Absatz 4 Buchstabe h EBZO, der als provisorische Bauten und Anlagen solche bezeichnet, die länger als drei Monate bestehen. Daraus wird klar, dass die „kurze Dauer“ nach Artikel 103 Absatz 1 Buchstabe b EBZO einzig Bauten und Anlagen meint, die für höchstens drei Monate bestehen sollen.

Artikel 104 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Keiner Bewilligung bedürfen Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen (etwa Bahnbauten), Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind (etwa Starkstromleitungen), und reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Wie das alte kantonale Baugesetz nimmt Artikel 101 Absatz 1 Buchstabe c PBG reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten von der Bewilligungspflicht aus. Die EBZO hat sich daran zu halten.

Artikel 105 Bewilligungsverfahren

Artikel 102 ff. PBG regeln das Baubewilligungsverfahren einlässlich und abschliessend. Die EBZO wird insofern entlastet. Der blosser Hinweis auf das PBG genügt.

Selbstverständlich bleibt es der Baukommission unbenommen, Richtlinien zu erlassen, über die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch. Heute geschieht das oft in einem Reglement des Gemeinderats. Flexibler und richtiger ist es, der entscheidenden

Behörde, nämlich der Baukommission, diese Richtlinienkompetenz zu erteilen, wie das Artikel 105 Absatz 2 EBZO tut.

Artikel 106 Projektänderungen

Eine Bestimmung zur Projektänderung fehlt im PBG. Sie ist nur durch Auslegung zu gewinnen. Deshalb ist es ratsam und dient es der Rechtssicherheit, hier diese Bestimmung aufzunehmen. Sie deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 13 gBZO und mit Artikel 70 MBO.

Artikel 107 formlose Anfrage

Das geltende Recht (Artikel 14 gBZO) spricht von „Einfragen“. Artikel 71 MBO und die herrschende Lehre dagegen verwenden den Ausdruck „formlose Anfrage“. Die Antwort auf eine formlose Anfrage ist unverbindlich und gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung. Das entspricht dem geltenden Recht (siehe Artikel 14 Absatz 2 gBZO).

Artikel 108 Vorentscheid

Die Bestimmung ist neu. Sie entspricht Artikel 114 PBG. Danach kann eine bauwillige Person einen Vorentscheid verlangen über wichtige Bau- und Nutzungsfragen. Der Vorentscheid ist rechtsverbindlich, setzt aber voraus, dass er das gleiche Verfahren wie eine Baubewilligung durchläuft.

Solche Vorentscheide können sinnvoll sein, um der Bauherrschaft zu ermöglichen abzuklären, ob überhaupt und wie auf einem bestimmten Baugrundstück gebaut werden darf. Auch über die Frage der zulässigen Vollgeschosse beispielsweise kann ein Vorentscheid sinnvoll sein.

Artikel 109 Baukontrolle

Artikel 115 PBG regelt die Baukontrolle einlässlich. Absatz 2 dieser Bestimmung erklärt, sobald der Bau abgeschlossen sei, habe die Bauherrschaft dies der Baubehörde zu melden. Das erweist sich in der Praxis oft als ungenügend. Deshalb bestimmt Artikel 109 Absatz 2 EBZO, dass bereits vorgängig wichtige Etappen des Baufortschritts zu melden sind, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung. Dies entspricht Artikel 72 MBO.

Artikel 110 Bezug und Bauendabnahme

Im Wesentlichen deckt sich diese Bestimmung mit Artikel 128 gBZO. Doch ist sie etwas allgemeiner und umfassender formuliert.

Artikel 111 ff. Rechtspflege und Gebühren

Die Bestimmungen übernehmen im Wesentlichen Artikel 122 und 123 PBG.

Artikel 122 Absatz 2 PBG erlaubt den Gemeinden, Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Die EBZO nützt diese Möglichkeit, indem sie einerseits mutwillige Einsprecher verpflichtet, die Kosten zu übernehmen (Artikel 112 Absatz 2 EBZO) und andererseits, indem sie den Gebührenrahmen sprengt für besonders aufwendige Verfahren (Artikel 112 Absatz 4 EBZO).

Artikel 113 hängige Baugesuche

Die Bestimmung deckt sich mit Artikel 125 Absatz 4 PBG.

Artikel 114 Aufhebung bisherigen Rechts

Es ist klar, dass die EBZO die gBZO ablöst. Diese ist somit aufzuheben.

Artikel 115 Änderung bisherigen Rechts

Dazu sei auf die Bemerkungen zu Artikel 99 EBZO verwiesen.

Artikel 116 Genehmigung und Inkrafttreten

Nach Artikel 17 Absatz 4 PBG ist die Bauordnung der Gemeinde erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist. Die Genehmigung wird erteilt, wenn die EBZO dem übergeordneten Recht entspricht, wenn sie also rechtmässig ist. Die Zweckmässigkeit einer BZO hat der Regierungsrat dagegen nicht zu prüfen (dies im Gegensatz zum Nutzungsplan; siehe Artikel 44 Absatz 1 PBG).

Anhang

Die Zonentabelle im Anhang ist nach Artikel 2 EBZO Bestandteil der BZO. Die übrigen Tabellen erleichtern die praktische Anwendung der verschiedenen Erlasse, indem sie eine Übersicht über die wichtigsten Masse aus PBG und RPBG bieten.

Zonentabelle

Die Anzahl der Vollgeschosse und der Grenzabstand werden neu in der Zonentabelle im Anhang geregelt, entsprechen aber den Bestimmungen der gBZO.

Die Werte für die maximale Ausnützung einer Zone entsprechen der gBZO. Neu muss für die Ausnützung gemäss Artikel 17 Absatz 3 PBG für jede einzelne Zone eine Mindestausnützung vorgeschrieben werden. Wo dies nicht möglich ist, bestimmt die Baukommission die minimale Ausnützung im Einzelfall (Artikel 82 Absatz 3 EBZO).

Die Fassadenhöhen in der Zonentabelle entsprechen der neuen Messweise gemäss IVHB. Der Berechnung dieser Höhen liegt die maximale Geschosshöhe gemäss gBZO zugrunde. In der Gesamtsumme wurden die Masse allerdings erhöht, um den heutigen Anforderungen an Konstruktionen (v.a. Wärmedämmung) gerecht zu werden. Die maximale Geschosshöhe an sich wird nicht mehr vorgeschrieben. Sie ergibt sich aus der maximal möglichen Anzahl Vollgeschosse, der minimalen Raumhöhe sowie der maximalen Kniestockhöhe.