

# Bauverordnung

(Vom 6. Juni 1989)

*Der Regierungsrat,*

gestützt auf die Artikel 30 Absätze 3 und 4, 32 Absatz 3 sowie 53 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 1. Mai 1988<sup>1)</sup>, Artikel 19 des Gesetzes vom 3. Mai 1964<sup>2)</sup> über das Gastgewerbe sowie den Handel mit alkoholhaltigen Getränken sowie die Artikel 32ff. der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986,

*verordnet:*

## I. Bauvorschriften

### A. Vermeidung von baulichen Barrieren für Behinderte

#### Art. 1

##### *Allgemeine Massnahmen*

<sup>1</sup> Bei der Errichtung und bei wesentlichen Änderungen von Bauten und Anlagen sind bauliche Barrieren für Behinderte nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Ansprüche der einzelnen Behindertengruppen sind gegeneinander abzuwägen.

<sup>2</sup> Wohnbauten sind, unter der Voraussetzung, dass nicht unverhältnismässige Kosten entstehen, so zu gestalten, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse körperbehinderter Menschen ohne wesentlichen Aufwand möglich ist.

<sup>3</sup> Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen sind, unter der Voraussetzung, dass nicht unverhältnismässige Kosten entstehen, behindertengerecht zu gestalten.

#### Art. 2

##### *Anforderungen und Nachweis bei öffentlichen Bauten und Bauten mit grossem Publikumsverkehr*

<sup>1</sup> Als öffentliche Bauten und Anlagen gelten insbesondere Schulen, Heime, Spitäler, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Bauten und Anlagen für den öffentlichen Verkehr.

<sup>2</sup> Als Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr gelten insbesondere Ladengeschäfte, Warenhäuser, Einkaufszentren, Banken, Arzt- und Anwaltspraxen, Theater, Kinos, Restaurations- und Beherbergungsbetriebe.

<sup>1)</sup> GS VII B/1/1

<sup>2)</sup> GS IX B/22/1

<sup>3</sup> Bei der Errichtung und Änderung von öffentlichen Bauten und Anlagen und solchen mit grossem Publikumsverkehr sind die Anforderungen der Norm SN 521500, behindertengerechtes Bauen, der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB (Ausgabe 1988) einzuhalten. Den Nachweis über die Einhaltung hat der Gesuchsteller zu erbringen. Zustimmende Gutachten von Organisationen, welche sich zur Hauptsache mit dem Bauen für Behinderte befassen, werden als Nachweis anerkannt.

## B. Vorschriften für Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen

### Art. 3

#### *Mindestausmass von Räumen*

<sup>1</sup> Alle zum Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen wenigstens 2,20 m lichte Höhe haben. Bei Räumen im Dachgeschoss muss wenigstens für die Hälfte der Bodenfläche diese Höhe vorhanden sein.

<sup>2</sup> Wohn- und Schlafzimmer von weniger als 14 m<sup>3</sup> Inhalt und 6 m<sup>2</sup> Bodenfläche sind nicht gestattet.

### Art. 4

#### *Wohn- und Schlafräume im Erdgeschoss*

Wohn- und Schlafräume des Erdgeschosses dürfen nur über Kellern oder lüftbaren Hohlräumen von mindestens 30 cm Höhe angeordnet werden, es sei denn, dass die notwendige Isolierung auf andere Weise technisch einwandfrei ausgeführt werden kann. Die Böden solcher Räume sind gegen aufsteigende oder von seitwärts eindringende Feuchtigkeit genügend zu isolieren.

### Art. 5

#### *Belichtung der Räume*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sollen mit seitlichen Fenstern versehen sein, deren Lichtmass in Vollgeschossen mindestens 1:10, in Dachgeschossen mindestens 1:15 der Bodenfläche, immer aber mindestens 0,80 m<sup>2</sup> betragen muss.

### Art. 6

#### *Sanitäre Ausstattung*

Bauten, welche Wohnungen und Arbeitsräume umfassen, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen. Insbesondere muss genügend Trink- und Brauchwasser vorhanden sein. Für jede Wohnung ist mindestens ein WC anzuordnen.

### C. Innere Erschliessung von Wohnbauten

#### Art. 7

##### *Mindestausmasse für Haustüren, Treppen und Gänge*

In grösseren Wohnbauten, vor allem in Mehrfamilienhäusern, müssen folgende Mindestmasse eingehalten werden:

- für die Haustüre 1,00 m Breite
- für Treppen und Gänge 1,20 m Breite

#### Art. 8

##### *Pflicht zum Einbau von Aufzügen*

In Wohngebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen sind ausreichend dimensionierte Aufzüge einzubauen.

### D. Vorschriften für Bauten an öffentlichen Strassen

#### Art. 9

##### *Dachwasser, Schnee und Eis*

<sup>1</sup> An Gebäuden, welche unmittelbar an öffentlichen Strassen stehen, muss das Dachwasser gefasst und in geschlossener Leitung abgeführt werden.

<sup>2</sup> Der Eigentümer eines an einer öffentlichen Strasse stehenden Gebäudes hat Vorkehrungen zu treffen, dass Schnee oder Eis nicht vom Dach auf die Strasse abrutschen kann.

### E. Lärmschutz und Lebensmittelpolizei

#### Art. 10

##### *Lärmschutz*

Für die Schalldämmung von Aussen- und Trennbautteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen wird im Sinne einer Mindestanforderung Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (Ausgabe 1988) als verbindlich erklärt. Weitergehende Anforderungen oder SIA-Ausnahmen in speziellen Fällen bleiben aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung vorbehalten.<sup>1)</sup>

#### Art. 11

##### *Lebensmittelpolizei*

Für Bauten, die der Herstellung, Verarbeitung oder dem Verkauf von Lebensmitteln dienen, sind allgemeine baulich-hygienische Aspekte gemäss der eidgenössischen Lebensmittelverordnung zu berücksichtigen. Für Gastwirt-

<sup>1)</sup> Art. 10 genehmigt vom BR am 21. 12. 1989

schaftsbetriebe sind die «Baulichen Richtlinien für Gastwirtschaftsbetriebe», herausgegeben von der Gesellschaft Schweizerischer Lebensmittelinspektoren, soweit zumutbar, einzuhalten.

## II. Einkaufszentren

### Art. 12\*

#### *Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Diese Vorschriften finden bei der Errichtung oder Änderung von Verkaufseinheiten des Detailhandels (Einkaufszentren) Anwendung, sofern deren gesamte Nettoladenfläche 1000 m<sup>2</sup> und mehr beträgt.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind einmalige Erweiterungen, bei denen der Zuwachs an Nettoladenfläche nicht mehr als 20 Prozent ausmacht.

<sup>3</sup> Einkaufszentren mit mehr als 4000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche benötigen eine Bewilligung des Regierungsrates.

### Art. 13

#### *Definitionen*

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Nettoladenfläche werden jene Bruttogeschossflächen von Detailhandelsgeschäften berücksichtigt, die dem Kunden zugänglich sind, zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale, Tankstellen und andere Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauche verwenden.

<sup>3</sup> Bei Ausstellungsräumen für Möbel, Motorfahrzeuge usw. gilt nur die Hälfte der effektiven Nettoladenflächen als Nettoladenfläche im Sinne dieser Vorschriften.

<sup>4</sup> Als Einkaufszentren gelten ein oder mehrere Detailhandelsunternehmen, deren Nettoladenflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die unter sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden.

### Art. 14\*

#### *Zonen-Voraussetzungen*

<sup>1</sup> Einkaufszentren sind nicht zulässig ausserhalb der Bauzonen, in reinen Wohnzonen sowie in Freihalte- und Grünzonen.

<sup>2</sup> In Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind Einkaufszentren nur zulässig, wenn dies mit den Zonenvorschriften vereinbar ist.

**Art. 15***Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung*

Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung für ein Einkaufszentrum ist insbesondere:

- a. der Nachweis, dass einwandfreie Zu- und Wegfahrten gewährleistet sind, dass die Anlage mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist und dass ausreichend Parkflächen zur Verfügung stehen;
- b. der Nachweis, dass der Standortgemeinde dadurch keine Kosten aus der Detailerschliessung bzw. dem durch die Anlage verursachten besonderen Ausbau des Basiserschliessungsnetzes und der verkehrstechnischen Anlagen erwachsen;
- c. die Glaubhaftmachung, dass die Versorgung der Bewohner der Standortgemeinde, der Region und des Kantons mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs durch die Anlage nicht beeinträchtigt wird.

**III. Naturgefahren****Art. 16***Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone*

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

**IV. Baugesuchsunterlagen und administrative Vorschriften****Art. 17***Grundsatz*

Das Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, welche zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. Diese Unterlagen bestehen grundsätzlich aus Plänen, Beschrieben und Berichten sowie weiteren Unterlagen wie Modellen, Fotomontagen, Fotografien, Materialproben und Farbmustern.

**Art. 18***Pläne*

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch sind folgende Pläne einzureichen:

- der Situationsplan im Massstab des Grundbuchplanes, aus welchem die Stellung und der Abstand der Baute oder der Anlage zum öffentlichen Grund und zu den anstossenden Gebäuden und Grundstücken ersichtlich ist;
- die Grundrisse aller Stockwerke, des Kellers und des Dachgeschosses und die zur Klarlegung erforderlichen Schnitte im Massstab 1:100;

- die Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit genauer Angabe der Höhenlage des Erdgeschossbodens gegenüber dem bestehenden Terrain sowie der neue Terrainverlauf mit Anschüttungen und Abgrabungen.
- <sup>2</sup> Bei Änderung von Bauten und Anlagen ist der Zustand vor und nach der beabsichtigten Änderung darzustellen.
- <sup>3</sup> Bei Bauten und Anlagen in Kernzonen oder in Schutzzonen ist bei den Fassadenplänen die unmittelbare Umgebung, insbesondere die benachbarten Gebäude, miteinzubeziehen. Zudem können die Gemeinden Perspektiven oder Fotomontagen verlangen.
- <sup>4</sup> Aus den Plänen müssen ersichtlich sein: Konstruktionsstärken, Stockwerkskoten, Raumhöhen, Treppen- und Korridorbreiten, Innenmasse und Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Fenstergrössen.

#### Art. 19

##### *Beschriebe*

Der Baubeschrieb enthält in Ergänzung der Pläne Angaben über die Art der Fundierung, der Konstruktionsteile und der Baumaterialien, im Weiteren Angaben über die technischen Anlagen wie Heizungen, sanitäre Einrichtungen, Antennen usw.

#### Art. 20

##### *Gesuche für Ausnahmegewilligungen; besondere Nachweise*

- <sup>1</sup> Gesuche für Ausnahmegewilligungen, insbesondere gemäss den Artikeln 11 Absatz 3, 27 Absatz 4, 34, 35 und 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes, sind zu begründen und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- <sup>2</sup> Wenn für die Erteilung der Baugewilligung besondere Nachweise notwendig sind, so sind diese Bestandteile des Baugesuches und zusammen mit diesem einzureichen.

#### Art. 21

##### *Weitere Unterlagen*

- <sup>1</sup> Den Gemeinden steht es frei, generell oder im Einzelfall die Eingabe weiterer zum Verständnis des Baugesuches und zu dessen Beurteilung notwendiger Unterlagen zu verlangen.
- <sup>2</sup> Für Lebensmittel- und Gastwirtschaftsbetriebe sind die Baugesuchsunterlagen gemäss dem Merkblatt betreffend Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gastwirtschaftsbetrieben sowie Räumlichkeiten, die allgemein dem Lebensmittelverkehr dienen, einzureichen.
- <sup>3</sup> Die Einforderung weiterer Unterlagen aufgrund spezieller Vorschriften bleibt vorbehalten.

**Art. 22***Anzahl und Form der Unterlagen*

<sup>1</sup> Alle Unterlagen sind grundsätzlich dreifach einzureichen, wobei je ein Exemplar der Unterlagen mit dem Entscheid über die Baubewilligung dem Bauherrn zurückgegeben wird.

<sup>2</sup> Die Einforderung von mehr als drei Exemplaren der Unterlagen aufgrund spezieller Vorschriften oder von Vorschriften der Gemeinden bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Pläne, Berichte und Nachweise sind zu datieren und vom Bauherrn sowie vom Architekten oder Ingenieur zu unterzeichnen. Berichte und Pläne (gefaltet) sind im Format A4 einzureichen.

**Art. 23***Baugesuchsformular; Nummerierung*

<sup>1</sup> Für alle Baugesuche sind die durch den Regierungsrat genehmigten Baugesuchsformulare zu verwenden. Diese Formulare können bei den Gemeindeganzleien bezogen werden.

<sup>2</sup> Die Baugesuche sind gemäss ihrem Eintreffen bei der Gemeinde pro Jahr fortlaufend zu nummerieren; die entsprechenden Entscheide über die Baubewilligung erhalten die gleichen Nummern wie das Baugesuch.

**Art. 24***Stellungnahmen zu Gesuchen für Ausnahmbewilligungen*

Die Stellungnahmen der Gemeinderäte zu Gesuchen für Ausnahmbewilligungen gemäss den Artikeln 11 Absatz 3, 35 und 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes sind dem Departement für Bau und Umwelt (Departement) im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vorzulegen.

**Art. 25***Eröffnung des Entscheides*

Der Entscheid über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen ist dem Gesuchsteller und den Einsprechern sofort nach Abschluss des Verfahrens zu eröffnen. Gleichzeitig ist eine Kopie des Entscheides mit einem Exemplar des Baugesuches sowie allen Beilagen der Hauptabteilung Hochbau zuzustellen.

**Art. 26***Archivierung*

Baubewilligungen und Baugesuchsakten sind bei der Gemeinde und beim Kanton während 30 Jahren zu archivieren.

**Art. 27***Mitteilung der Verwirkung der Baubewilligung*

Baubewilligungen, deren Gültigkeit vom Gemeinderat verlängert wurde, sowie solche, die unbenutzt abgelaufen sind, sind dem Departement innert Monatsfrist zu melden.

**V. Schlussbestimmungen****Art. 28***Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt auf den 1. Oktober 1989 in Kraft.

**Art. 29***Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle entgegenstehenden Vorschriften aufgehoben.

<sup>2</sup> Aufgehoben werden insbesondere:

- a. die Vorschriften vom 27. Dezember 1979 über den Wärmeschutz von Bauten und Anlagen;
- b. die Weisungen vom 8. September 1987 über Baugesuche und Baubewilligungen;
- c. die Verordnung vom 15. Juli 1980 über die Planung und den Bau von Einkaufszentren;
- d. die Richtlinien vom 1. April 1981 für die Änderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

*Änderungen der Verordnung:*

RR 22. Aug. 2000 (SBE 7. Bd. Heft 7 S. 283)

Art. 12 Abs. 3, 14 Abs. 1 in Kraft ab 1. September 2000

Anpassung gemäss Art. 34 Abs. 2 Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz (GS II A/3/2): Art. 24, 25, 27 in Kraft ab LG 2006