



## Botschaft

der Standeskommission an den Grossen Rat des Kantons Appenzell I.Rh. zum

### **Grossratsbeschluss zur Revision der Verordnung zum Baugesetz (BauV)**

---

#### **1. Ausgangslage**

Im Frühsommer 2016 wurde für die Revision des Baugesetzes vom 29. April 2012 (BauG, GS 700.000), mit welcher ein Kaufsrecht der öffentlichen Hand und die Mehrwertabgabe bei Einzonungen eingeführt wird, ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. In deren Rahmen wurde von den Baubewilligungsbehörden die Anregung eingebracht, die baupolizeilichen Begriffe und deren Anwendung im Vollzug zu prüfen. Die Überprüfung hat einen gewissen Regelungsbedarf in den Punkten Kleinstbauten, Gebäudeabstand und Ausnützungsziffer gezeigt. Inzwischen wurde ein entsprechender Revisionsentwurf ausgearbeitet.

Ein weiterer Punkt, in dem eine Ergänzung der Verordnung zum Baugesetz angezeigt ist, ist der Gewässerabstand. Die Kantone sind nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG, SR 814.20) verpflichtet, den Gewässerraum in der Richt- und Nutzungsplanung zu sichern. An der Landsgemeinde 2016 wurde im kantonalen Wasserbaugesetz vom 29. April 2001 (WBauG, GS 721.000) die gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung eines Gewässerraumlينienplans geschaffen. Das Bau- und Umweltdepartement wird nach Anhörung der Planungsbehörde den Gewässerraum der oberirdischen Gewässer im Gewässerraumlينienplan festlegen. Der Gewässerraum muss und wird voraussichtlich nicht flächendeckend ausgedehnt werden. Somit kann der Fall eintreten, dass bei bestimmten Gewässern kein Abstand einzuhalten wäre und bis an das Bachbett heran gebaut werden könnte. Dies gilt es zu vermeiden. Insbesondere entlang von kleinen Gewässern, bei Eindolungen sowie in Wald- und Sömmerungsgebieten kann gemäss Wasserbaugesetz auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Auch bei solchen Gewässern, bei denen auf eine Gewässerraumauscheidung verzichtet wird, macht es indessen häufig Sinn, dass Bauten und Anlagen einen Abstand von 5m zu den Gewässern einhalten. Bei Hochwasserereignissen oder Starkniederschlägen können auch kleine Gerinne grosse Schäden bewirken. Bereits ein Bauabstand von wenigen Metern reduziert das Risiko beträchtlich. Mit einem Mindestabstand bleibt zudem gewährleistet, dass für die nötigen wasserbaulichen Massnahmen auch künftig genügend Raum bleibt. Ebenfalls sinnvoll ist ein Bauabstand bei Eindolungen, um den Unterhalt oder einen späteren Ersatz zu ermöglichen. Hierzu soll die Verordnung zum Baugesetz mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt werden.

#### **2. Zu den einzelnen Artikeln**

Art. 35 Abs. 5

Für Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von 2m. Für Kleinstbauten wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt. In der Vergangenheit gab es immer wieder Meinungsverschiedenheiten, ob technische Anlagen mit Einhausungen unter die Kleinst- oder Kleinbauten fallen und ob sie dementsprechend bis an die Grenze gestellt werden dürfen oder einen Abstand von 2m einzuhalten haben. Im Sinne der Klärung soll Art. 35 Abs. 5, welcher die Kleinstbauten definiert, eine Präzisierung erfahren. Neu soll explizit aus der Verordnung zum Baugesetz hervorgehen, dass Bauten, welche der Einhausung von technischen Anlagen dienen, als Kleinstbauten gelten.

### Art. 63

Im Rahmen der letzten Revision der Verordnung zum Baugesetz, bei welcher die Begrifflichkeit an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst wurde, wurde der Gebäudeabstand aus der Verordnung zum Baugesetz gestrichen. Insbesondere die Baukommission des inneren Landes AI spricht sich nun aber wieder für eine Wiedereinführung des Gebäudeabstands aus, allerdings im kleineren Umfang als in der alten Regelung. Während in der alten Regelung der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände entsprach, soll neu der Gebäudeabstand dem kleineren Grenzabstand entsprechen. Er gilt auch für verschiedene Gebäude auf demselben Grundstück. In der Gewerbe- und Industriezone wird analog der alten Regelung auf einen Gebäudeabstand verzichtet. Der Gebäudeabstand wird mit feuerpolizeilichen Überlegungen begründet und mit der Tatsache, dass dadurch die nachbarschaftlichen Beziehungen entlastet werden.

### Art. 65a

Ist bei einem öffentlichen Gewässer keine Gewässerraumlinie vorhanden, soll bei allen Gewässern ein minimaler Abstand von 5m zum Bachbett eingehalten werden. Da situativ eine Ausnahme Sinn machen kann, soll dem Departement wie bei den Strassenabständen die Kompetenz eingeräumt werden, grössere oder geringere Abstände zu verfügen oder auf Ersuchen zu bewilligen.

### Art. 67a und 72

Die IVHB sah in der ursprünglichen Fassung keine Ausnützungsziffer mehr vor, sondern wollte diese durch die Geschossflächenziffer ersetzen. Auf Druck einzelner Kantone wurde schliesslich nun aber entschieden, dass die Ausnützungsziffer weiterhin eingesetzt werden kann.

Im Rahmen der Vernehmlassung forderten einzelne Bezirke und der Gewerbeverband die Wiedereinführung der Ausnützungsziffer. Der Unterschied zwischen der Ausnützungsziffer und der Geschossflächenziffer liegt in der Tatsache, dass bei der Ausnützungsziffer die Nebenflächen nicht berücksichtigt sind. Tiefgaragen werden daher bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. Davon profitiert man insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist dies erwünscht. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Ausnützungsziffer wieder eingeführt wird und Bauvorhaben entweder die Ausnützungsziffer oder Geschossflächenziffer einhalten müssen. Das Mass der Bebauung und Nutzung gilt als erfüllt, wenn eines der beiden Kriterien erfüllt ist. Dies gibt den Bauherren mehr Spielraum. Als Nachteil ist der grössere Berechnungsaufwand für Planer und Bewilligungsbehörden in Kauf zu nehmen, dies allerdings nur in den Fällen, in welchen überhaupt beide Werte berechnet werden müssen.

## **3. Antrag**

Die Standeskommission beantragt dem Grossen Rat, von dieser Botschaft Kenntnis zu nehmen, auf die Beratung des Grossratsbeschlusses einzutreten und der Revision der Verordnung zum Baugesetz (BauV) zuzustimmen.

Appenzell,

**Namens Landammann und Standeskommission**

Der reg. Landammann:

Der Ratschreiber:

Roland Inauen

Markus Dörig