

**Baugesetz (BauG)
(Änderung)**

*Der Grosse Rat des Kantons Bern,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:*

I.

Das Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG) wird wie folgt geändert:

Art. 4 ^{1 und 2} Unverändert.

³ Vorbehalten bleiben die Nutzungsvorschriften des Bundes (Art. 15-17 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]¹) und dieses Gesetzes (Art. 71-87).

1.2 Besonderer
Landschaftsschutz

Art. 9a (neu) ¹ In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf

- a* Seen, Flüsse, natürliche Bachläufe und ihre Ufer,
- b* besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
- c* für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze,
- d* Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen,
- e* geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen.

1.3 Kommission zur
Pflege der Orts- und
Landschaftsbilder

Art. 10 ¹ Der Regierungsrat setzt eine aus Fachleuten zusammengesetzte Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein.

² Die OLK beurteilt zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Die Interessenabwägung obliegt der Baubewilligungsbehörde.

³ Die OLK berät kantonale Organe und nimmt in Planungs-, Konzessions- und Rechtsmittelverfahren Stellung zu Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

⁴ Sie kann Bauherrschaften und Projektverfasserinnen und -verfasser im Rahmen der Beurteilung von prägenden Bauvorhaben gemäss Absatz 2 beraten.

1.4 Baudenkmäler
1.4.1 Begriffe

Art. 10a Unverändert.

1.4.2 Schutz und
Erhaltung

Art. 10b Unverändert.

1.5 Verfahren

Art. 10c Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss Artikel 9a Buchstabe e, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Sind keine solchen Objekte oder Baudenkmäler betroffen, genügt der Einbezug der Gemeinden.

1.6 Inventare
1.6.1 Gegenstand,
Verfahren

Art. 10d¹ Inventare sind zu erstellen über

- a unverändert,
- b «Artikel 10 Absatz 1 Buchstabe e» wird ersetzt durch «Artikel 9a Absatz 1 Buchstabe e»,
- c die übrigen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes gemäss Artikel 9a, mit Ausnahme der besonders schönen Landschaften.

^{2 und 3} Unverändert.

1.6.2 Bauinventar

Art. 10e Unverändert.

1.7 Entdeckungen

Art. 10f Unverändert.

Art. 12^{1 und 2} Unverändert.

³ «Strassengesetz vom 4. Juni 2008» wird ersetzt durch «Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG)».

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze, die Baulinien (Art. 96a und 96b) und der Baubereich (Art. 96c).

Art. 15¹ Betrifft nur den französischen Text.

² Unverändert.

^{3 und 4} Betrifft nur den französischen Text.

⁵ Die Bauherrschaft kann von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen gesichert sind.

Art. 19¹ Unverändert.

² «Hochhäuser, höhere Häuser, Einkaufszentren, Lager- und Abstellplätze» wird ersetzt durch «Hochhäuser und Detailhandelseinrichtungen».

³ Aufgehoben.

Art. 20 ¹ Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

² Aufgehoben.

³ Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche grösser als 750 m² ist. Nicht angerechnet werden die unterirdischen Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen.

⁴ Keiner Überbauungsordnung bedürfen

a Bauvorhaben im Sinne von Artikel 19 Absatz 2, wenn sie in der Grundordnung vorgesehen und genügend geregelt sind,

b aufgehoben,

c unverändert,

d und *e* aufgehoben.

3.1 (neu) Sicherheit und Gesundheit

1. Allgemeines

Art. 21 Unverändert.

2. Erdbebensicherheit bei neuen Bauten und Anlagen

Art. 21a (neu) Bauten und Anlagen sind erdbebensicher zu bauen.

3. Erdbebensicherheit bei bestehenden Bauten und Anlagen

Art. 21b (neu) ¹ Bestehende Bauten und Anlagen sind auf ihre Erdbebensicherheit zu prüfen, sofern sie

3.1 Prüfungspflicht

a für grössere Menschenansammlungen bestimmt sind,

b bedeutende oder lebenswichtige Infrastrukturfunktion haben oder

c besonders wertvolle Güter und Einrichtungen beherbergen.

² Sie sind auf ihre Erdbebensicherheit zu prüfen, wenn sie erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch auf ihre Tragstruktur eingewirkt wird.

³ Sie sind unabhängig von baulichen Änderungen auf ihre Erdbebensicherheit zu prüfen, sofern sie in Gebieten mit einer erhöhten Erdbebengefahr liegen.

3.2 Anpassungspflicht

Art. 21c (neu) Bestehende Bauten und Anlagen nach Artikel 21b sind erdbebensicher umzubauen, soweit diese Massnahmen für eine angemessene Verminderung des Schadenrisikos erforderlich und zumutbar sind.

3.2 (neu) Hindernisfreies Bauen

Randtitel: Aufgehoben

Art. 22 ¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein.

² Das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist so zu gestalten,

dass es mit geringem baulichem Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten, soweit keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbild- und des Denkmalschutzes, entgegenstehen und bei Erneuerungen zudem keine unverhältnismässigen Kosten entstehen.

Art. 23 Aufgehoben.

3.3 (neu) Immissionen, Umweltschutz und Materialabbau

Immissionen, Umweltschutz

Art. 24 Unverändert.

Materialabbau

Art. 25 ¹ Materialabbaustellen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie Raum und Umwelt möglichst wenig beeinträchtigen.

² Sie sind möglichst fortlaufend der natürlichen Umgebung anzugleichen und spätestens ein Jahr nach Beendigung der Auffüllung zu rekultivieren.

³ Die Betreiberinnen und Betreiber von Materialabbaustellen sind verpflichtet, Abgeberinnen und Abgeber von Auffüllmaterial aus der Region gleich zu behandeln und ihnen Zugang zum betreffenden Gelände zu gewähren.

⁴ Sie informieren die zuständige kantonale Stelle regelmässig über den Stand des Abbaus und der Wiederauffüllung.

Art. 26 ¹ und ² Unverändert.

³ «die Artikel 81-83» wird ersetzt durch «die Artikel 81 bis 84a».

Art. 28 ¹ und ² Unverändert.

³ «die Artikel 81-84» wird ersetzt durch «die Artikel 81 bis 84a».

Art. 29 ¹ und ² Unverändert.

³ «(Beseitigungs- und Mehrwertrevers)» wird ersetzt durch «(Entfernungsauf-
lage und Mehrwertrevers)».

⁴ Die Baubewilligungsbehörde weist das Grundbuchamt an, die Anmerkungen nach Absatz 3 auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks anzubringen. Sie kontrolliert, ob die mit der Bewilligung verfügbaren Bedingungen und Auflagen im Grundbuch angemerkt worden sind.

4. Einleitung und Form des Verfahrens

4.1 Einleitung

Art. 34 Unverändert.

4.2 Verfahren in elektronischer Form

Art. 34a (neu) ¹ Der Regierungsrat kann durch Verordnung vorsehen, das Baubewilligungsverfahren auch in elektronischer Form zu ermöglichen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann den einbezogenen Behörden von Fall zu

Fall Zugriff auf die elektronischen Baugesuchsunterlagen gewähren, soweit dies für deren Aufgabenerfüllung notwendig ist.

³ Die in das elektronische Baubewilligungsverfahren einbezogenen Behörden sind zur Bearbeitung von besonders schützenswerten Personendaten ermächtigt.

Art. 35 ¹ Unverändert.

² Im elektronischen Verfahren erfolgen die notwendigen Veröffentlichungen zusätzlich im Internet.

Die bisherigen Absätze 2 bis 4 werden zu Absätzen 3 bis 5.

Art. 35c ¹ Aufgehoben.

² «Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe c» wird ersetzt durch «Artikel 35 Absatz 3 Buchstabe c».

³ Unverändert.

Art. 39 ¹ Unverändert.

² Der Bauentscheid wird mit den weiteren Bewilligungen eröffnet

- a «dem Baugesuchsteller» wird ersetzt durch «der Baugesuchstellerin und dem Baugesuchsteller»;
- b «den verbliebenen Einsprechern» wird ersetzt durch «den verbliebenen Einsprecherinnen und Einsprechern»;
- c unverändert;
- d «der Gemeindebehörde» wird ersetzt durch «der zuständigen Gemeindebehörde».

³ Unverändert.

Art. 40 ¹ Unverändert.

² Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde.

^{3 bis 5} Unverändert.

Art. 40a ¹ Das Beschwerderecht privater Organisationen wird durch das oberste Exekutivorgan der Organisation wahrgenommen.

^{2 und 3} Unverändert.

Art. 46 ^{1 und 2} Unverändert.

³ Betrifft nur den französischen Text.

Art. 50 ¹ «von 1000 Franken bis 40 000 Franken» wird ersetzt durch «bis 40 000 Franken».

² «von 1000 Franken bis 40 000 Franken» wird ersetzt durch «bis 40 000 Franken».

³ Wird die Tat vorsätzlich begangen, beträgt die Busse mindestens 1000 Franken.

⁴ In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und im Wiederholungsfall beträgt die Busse 5 000 Franken bis 100 000 Franken. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 70 und 71 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs² einzuziehen.

Art. 56 ¹ und ² Unverändert.

³ «(PTT, Unternehmungen des öffentlichen Verkehrs, Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe)» wird ersetzt durch «(Die Schweizerische Post, Unternehmungen des öffentlichen Verkehrs und der Telekommunikation, Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe)».

Art. 58 ¹ Unverändert.

² «Für den Erlass und die nicht geringfügige Änderung» wird ersetzt durch «Für den Erlass, die nicht geringfügige Änderung und die Aufhebung».

³ bis ⁵ Unverändert.

Art. 60 ¹ Unverändert.

² «Artikel 35 Absätze 2 und 3» wird ersetzt durch «Artikel 35 Absätze 3 und 4».

³ und ⁴ Unverändert.

Art. 61 ¹ Unverändert.

² Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion beurteilt anstelle der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters Stimmrechtsbeschwerden im Genehmigungsverfahren.

Die bisherigen Absätze 2 bis 6 werden zu Absätzen 3 bis 7.

Art. 61a ¹ Unverändert.

² Beschwerdebefugt sind

a Einsprecherinnen und Einsprecher,

b und *c* unverändert.

³ und ⁴ Unverändert.

Art. 63 ¹ Unverändert.

² Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmäs-

sig. Die Einsprache ist zu begründen. Artikel 35 Absätze 2 und 3 sowie die Artikel 35a bis 35d gelten sinngemäss. Es sind Einspracheverhandlungen durchzuführen.

³ Über unerledigte Einsprachen gegen kommunale und regionale Planungszonen entscheidet die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. Über unerledigte Einsprachen gegen kantonale Planungszonen entscheidet die Stelle, welche die Planungszone erlassen hat.

Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden zu Absätzen 4 und 5.

Art. 69 ¹ Unverändert.

² Die Gemeinden können im gesetzlichen Rahmen namentlich näher ordnen:

- a* und *b* unverändert;
- c* «(Art. 9 und 10)» wird ersetzt durch «(Art. 9 und 9a)»;
- d* bis *l* unverändert.

³ Unverändert.

⁴ Sie können im Baureglement oder in besonderen Reglementen die nachgenannten Abgaben vorsehen:

- a* bis *e* unverändert;
- f* zweckgebundene Ersatzabgaben für die vollständige oder teilweise Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen oder grösseren Spielflächen.

3a. Steuerung des
Zweitwohnungsbe-
stands

Art. 71a (neu) ¹ Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gemeinden ergreifen geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, zur möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie.

² Sie erlassen die nötigen Vorschriften und können dabei insbesondere

- a* Erstwohnungsanteile festlegen,
- b* die Erhebung von einmaligen oder wiederkehrenden Lenkungsabgaben vorsehen,
- c* die Erstellung neuer Zweitwohnungen oder die Umnutzung bestehender Wohnungen zu Zweitwohnzwecken beschränken.

³ Den übrigen Gemeinden ist es freigestellt, ob sie Massnahmen nach den Absätzen 1 und 2 ergreifen und die hierzu nötigen Vorschriften erlassen.

⁴ Die zuständige Regierungsstatthalterin oder der zuständige Regierungsstatthalter ist Aufsichtsbehörde im Sinn der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen.

Art. 73 Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.

Art. 80 ¹ Die Festlegung der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorgaben des Bundesrechts.

² und ³ Aufgehoben.

10. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

Art. 81 Die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richten sich nach den Vorgaben des Bundesrechts.

Art. 82 und 83 Aufgehoben.

Art. 84 ¹ «nach den Artikeln 24 bis 24d und 37a des Raumplanungsgesetzes» wird ersetzt durch «nach den Artikeln 24 bis 24e und 37a RPG».

² Die vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absatz 2 RPG bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle der Erziehungsdirektion.

³ Bau- und Wiederherstellungsentscheide für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zur Kenntnis zu bringen.

⁴ Unverändert.

12a. Entfernungsauf-
lage

Art. 84a (neu) ¹ Bau- und Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone oder in einer ausserhalb der Bauzone gelegenen Spezialzone können mit der Nebenbestimmung versehen werden, dass diese Bauten und Anlagen nach Ablauf einer bestimmten Frist oder nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen sind, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt.

² Läuft die Frist ab oder fällt die Zweckbestimmung dahin, sind die betreffenden Bauten und Anlagen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer unverzüglich und entschädigungslos zu entfernen, und das natürliche Terrain ist wiederherzustellen.

Art. 88 ¹ und ² Unverändert.

³ Sofern die Planungskosten für die Überbauungsordnung und die Ausgaben für Landerwerb und Erschliessung nicht höher sind als die gemäss Artikel 60a Absatz 2 erwarteten Kosten, beschliesst das für die Überbauungsordnung zuständige Organ gleichzeitig über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben. Andernfalls gilt für die Ausgaben die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde.

⁴ bis ⁶ Unverändert.

Art. 89 ¹ und ² Unverändert.

³ Sofern eine Überbauungsordnung von den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweicht, ist in der Vorlage darauf hinzuweisen.

⁴ Unverändert.

Art. 90 und **91** Aufgehoben.

Art. 92 ¹ Die Grundordnung hat für jede Zone mit Planungspflicht (Art. 73) den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Der Gemeinderat kann in der Überbauungsordnung baurechtliche Vorschriften, die nicht diese Festlegungen betreffen, abweichend zur Grundordnung festlegen.

² Die Grundordnung kann als weitere Vorgabe für die Überbauungsordnung die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines nach anerkannten Regeln durchzuführenden wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen.

Art. 93 ¹ «und gegebenenfalls die Richtlinien» wird aufgehoben.

² «und allfälligen Richtlinien» wird aufgehoben.

^{3 bis 5} Unverändert.

Art. 94 ¹ Das Verfahren auf Erlass der Überbauungsordnung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen nach den Artikeln 58 ff.

² Es wird vom Gemeinderat auf schriftliches Begehren von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Zone oder nach ihrer Anhörung von Amtes wegen eingeleitet.

³ Der Gemeinderat hat innert 18 Monaten wenigstens für das Gebiet der bauwilligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Überbauungsordnung zur Vorprüfung (Art. 59) einzureichen und innert zwei Monaten nach Vorprüfung öffentlich aufzulegen.

⁴ Er beschliesst in der Regel innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung. Für die Genehmigung gilt Artikel 61.

⁵ Wird eine der Fristen der Absätze 3 und 4 nicht eingehalten, können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den auf ihre eigenen Kosten erarbeiteten Entwurf einer Überbauungsordnung einreichen; sie haben Anspruch darauf, dass darüber unverzüglich das Vorprüfungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Änderungen am Entwurf durch den Gemeinderat bleiben vorbehalten; Planungsbehörde bleibt der Gemeinderat.

⁶ Auf ihr Begehren kann der Gemeinderat die Erarbeitung der Überbauungsordnung von Anfang an den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern übertragen.

Art. 95 ^{1 und 2} Unverändert.

³ Aufgehoben.

⁴ Unverändert.

Art. 95a¹ Unverändert.

² Gilt die Überbauungsordnung auch als Baubewilligung, wird eine Baubewilligungsgebühr erhoben.

2.6 (neu) Baulinien und Baubereich

Baulinien

1. Im Allgemeinen

Art. 96a (neu)¹ Baulinien werden in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt.

² Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

³ Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des EG ZGB.

⁴ Erweist es sich bei der Neuanlage oder beim Ausbau einer Verkehrsanlage als notwendig, den öffentlichen Verkehrsraum zu verschieben oder zu erweitern, so kann dies innerhalb der beidseitigen Baulinien ohne Änderung des Nutzungsplans oder der Überbauungsordnung geschehen. Die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser sind möglichst zu berücksichtigen.

⁵ Baulinien, die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Wald-Baulinien), dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen (Abs. 3) überschritten werden.

2. Besondere Baulinien

Art. 96b (neu)¹ Mit Gestaltungsbaulinien können das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben, Lage und Umriss von Gebäuden allseitig bestimmt oder der Verlauf einer Fassadenflucht festgelegt werden.

² Die rückwärtigen und die Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.

³ Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen.

Baubereich

Art. 96c (neu)¹ Der Baubereich wird in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt.

² Er geht den allgemeinen Abstandsvorschriften und den Baulinien vor.

³ Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über den Baubereich vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des EG ZGB.

⁴ Die Festlegung des Baubereichs, der zugleich den Waldabstand in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festlegt, bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion.

Kantonsstrassen

Art. 96d (neu) ¹ Die Gemeinden können gegenüber Kantonsstrassen nur Baulinien und Baubereiche festlegen, die der baulichen Gestaltung dienen.

² Die Strassenabstände des SG sind einzuhalten.

Art. 97a ¹ Unverändert.

² Die Regionalkonferenz ist zudem für die regionale Richtplanung zuständig. Soweit die regionale Richtplanung nur Teilgebiete betrifft, obliegt der Beschluss über die teilregionalen Richtplanungen den betreffenden Gemeindevertretungen in der Regionalversammlung.

³ Unverändert.

Art. 102 ¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann zur Wahrung kantonaler oder gefährdeter regionaler Interessen in kantonalen Überbauungsordnungen namentlich festlegen

a bis *d* unverändert;

e Zonen für öffentliche Nutzungen, insbesondere für Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende, sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Schutzgebiete;

f Massnahmen zur Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und anderen im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

² und ³ Unverändert.

⁴ «Einsprecher» wird ersetzt durch «Einsprecherinnen und Einsprecher»; «im Rahmen ihrer Einspracherügen» wird aufgehoben.

⁵ Unverändert.

3a. (neu) Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Grundsatz

Art. 126a (neu) ¹ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

² Als Massnahmen nach Absatz 1 gelten insbesondere:

a die Baulandumlegung (Art. 119 ff.),

b die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b),

c die bedingte Einzonung (Art. 126c),

d die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d),

e der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff.).

Vertragliche Bauverpflichtung

Art. 126b (neu) ¹ Die Gemeinde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertraglich dazu verpflichten, das der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Das Kaufrecht ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Gemeinde sorgt dafür, dass in Ausübung des Kaufrechts erworbenes Land so bald als möglich überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

³ Der Kanton kann das Kaufrecht anstelle der Gemeinde ausüben, wenn das Land für die Realisierung von wichtigen, im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben benötigt wird und die Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts verzichtet hat.

Bedingte Einzonung

Art. 126c (neu) ¹ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.

² Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsverfügung über das Dahinfallen der Einzonung, publiziert diese und stellt sie der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zu.

Anordnung der Bauverpflichtung

Art. 126d (neu) ¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann eine Frist von höchstens 15 Jahren angeordnet werden, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss.

² Das für den Planerlass zuständige Organ kann die Bauverpflichtung im Nutzungsplanverfahren anordnen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Der Gemeinderat kann die Bauverpflichtung nachträglich anordnen, wenn bereits rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt wird. Er lässt die Bauverpflichtung im Grundbuch anmerken.

⁴ Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer eine progressiv ansteigende jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des überbauten oder zonenkonform genutzten Landes berechnet wird. Der Regierungsrat regelt die Ausgestaltung der Abgabe durch Verordnung.

⁵ Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe nach Absatz 4 kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung nach Artikel 142g Absatz 2 einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung von Massnahmen nach Artikel 142g Absatz 1 zu verwenden.

6. (neu) Ausgleich von Planungsvorteilen

Abgabepflicht

Art. 142 ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

Gegenstand	<p>Art. 142a (neu) ¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.</p> <p>² Die Gemeinden können darüber hinaus gestützt auf ein Reglement eine Mehrwertabgabe erheben</p> <p><i>a</i> bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau- oder Deponiezone,</p> <p><i>b</i> bei der Umzonung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),</p> <p><i>c</i> bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften, wenn die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden (Aufzonung).</p> <p>³ Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.</p>
Bemessung und Höhe	<p>Art. 142b (neu) ¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.</p> <p>² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>³ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt</p> <p><i>a</i> bei Einzonungen: bei Fälligkeit während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40 Prozent des Mehrwerts, ab dem sechsten Jahr bis zehn Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 45 Prozent des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 50 Prozent des Mehrwerts,</p> <p><i>b</i> bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau- oder Deponiezone: mindestens 40 Prozent des Mehrwerts,</p> <p><i>c</i> bei Um- und Aufzonungen: mindestens 20 Prozent des Mehrwerts.</p>
Fälligkeit	<p>Art. 142c (neu) ¹ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird</p> <p><i>a</i> bei der Überbauung mit dem Baubeginn (Art. 2 Abs. 2 BewD),</p> <p><i>b</i> bei der Veräusserung mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.</p> <p>² Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)³ genannten Vorgänge sowie die Ausübung des Kaufrechts im Rahmen der vertraglichen Bauverpflichtung (Art. 126b).</p> <p>³ Bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau- und Deponiezone wird die Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der notwendigen Abbau- oder Deponiebewilligungen fällig.</p> <p>⁴ Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Planung fällig.</p>

³ BSG 661.11

⁵ Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes und bei Teilrechtskraft der notwendigen Bewilligungen oder Planung wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung vorgesehen, wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Verfahren

Art. 142d (neu) ¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, legt die Gemeinde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung. Die verfügte Mehrwertabgabe darf unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung nicht höher sein als im Entwurf der Abgabeverfügung vorgesehen.

⁴ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung.

⁵ Ist streitig, ob die Fälligkeit eingetreten ist, so erlässt die Gemeinde eine Feststellungsverfügung.

Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 142e (neu) Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Verteilung der Erträge

Art. 142f (neu) ¹ Der Ertrag aus der bei Einzonungen erhobenen Mehrwertabgabe fällt zu 70 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 30 Prozent dem Kanton zu.

² Der Ertrag aus der bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sowie bei Auf- und Umzonungen von Land erhobenen Mehrwertabgabe fällt zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

Verwendung der Erträge

Art. 142g (neu) ¹ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden zur Finanzierung von Entschädigungen bei materiellen Enteignungen und für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG zu verwenden, insbesondere für die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturvorhaben, von wissenschaftlichen Untersuchungen archäologischer Fundstellen oder Stätten im Sinn der Denkmalpflegegesetzgebung oder für den Erwerb von Grundstücken für Wohn- und Arbeitszwecke von kantonaler Bedeutung.

² Der Kanton und die Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Art. 144 ¹ Unverändert.

² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere

a bis / unverändert;

m die Einzelheiten zum Baubewilligungsverfahren in elektronischer Form.

³ Unverändert.

II.

Folgende Erlasse werden geändert:

1. Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB)⁴:

Art. 109a Zu Gunsten der Gemeinden besteht ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung

a bis *d* unverändert,

e der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe nach den Artikeln 142 ff. BauG.

Die bisherigen Buchstaben *e* und *f* werden zu Buchstaben *f* und *g*.

2. Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG)⁵:

Art. 142¹ Unverändert.

² Aufwendungen sind insbesondere

a bis *d* unverändert,

e von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer als Ausgleich für Planungsvorteile geleistete Mehrwertabgaben,

f und *g* unverändert.

³ Unverändert.

Art. 148 Aufgehoben.

Art. 257¹ «der Liegenschaftssteuer» wird ersetzt durch «der Liegenschaftssteuer und der Zweitwohnungssteuer».

² Unverändert.

Zweitwohnungssteuer **Art. 265**¹ Gemeinden können eine Zweitwohnungssteuer erheben.

² Sie regeln die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in einem Reglement.

³ Steuerpflichtig sind natürliche und juristische Personen, die am Ende des Kalenderjahres als Eigentümerinnen einer Zweitwohnung im Grundbuch eingetragen sind.

⁴ Der Steuerertrag ist in eine Spezialfinanzierung der Gemeinde einzulegen und für Massnahmen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, zur Förderung der Hotellerie und zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen zu verwenden.

⁴ BSG 211.1

⁵ BSG 661.11

3. Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG)⁶

Art. 37a¹⁻³ Unverändert.

⁴ Der Regierungsrat sichert den Beitrag zu. Er bewilligt alle Beiträge, die nicht der fakultativen Volksabstimmung unterliegen, soweit diese Ausgabenbefugnis nicht einer ihm untergeordneten Organisationseinheit übertragen ist. Bei Notarbeiten bewilligt der Regierungsrat die Ausgaben unter Ausschluss der Ausgabenbefugnisse des Grossen Rates und der fakultativen Volksabstimmung. Ein Voranschlagskredit ist dafür nicht zwingend erforderlich.

⁵⁻⁷ Unverändert.

4. Gesetz vom 16. Juni 1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (VBWG)⁷:

Art. 1¹ Unverändert.

² «Artikel 1 Absatz 3 Buchstabe *b aa* des Baugesetzes vom 9. Juni 1985» wird ersetzt durch «Artikel 5 Buchstabe *b* des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)».

^{3 und 4} Unverändert.

III.

Übergangsbestimmungen

1. Innert zehn Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung prüfen die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer, Baurechtsinhaberinnen und Baurechtsinhaber die Erdbebensicherheit von Bauten und Anlagen nach Artikel 21b Absatz 3 und treffen die nach Artikel 21c vorgesehenen Massnahmen.
2. Die Artikel 142 bis 142g BauG über den Ausgleich von Planungsvorteilen sind anwendbar, wenn die öffentliche Auflage der Planung, die zu einem Mehrwert führt, nach dem Inkrafttreten dieser Änderung beginnt. In diesem Fall sind allfällige Verträge über Mehrwertabgaben nichtig. In allen anderen Fällen behalten solche Verträge ihre Gültigkeit.

Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Bern, 2. September 2015

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Käser*

Der Staatsschreiber: *Auer*

Das geltende Recht kann vor der Session bei der Staatskanzlei und während der Session beim Weibeldienst bezogen werden.

⁶ BSG 751.11

⁷ BSG 913.1