



Herzlich willkommen
zum
PSP-Apéro



PLATZER STRAUSAK GRÜNER PARTNER

Rechtsanwälte Notare Patentanwälte



Stolpersteine bei Grossbauvorhaben

Tipps aus der Praxis

*lic. iur. Theo Strausak
Rechtsanwalt und Notar*

Was sind „Grossbauvorhaben“?

- Anlagen, welche aufgrund ihres **Ausmasses**
- oder Auswirkungen auf die **Umwelt**
- einem gesetzlich verankerten **Koordinationsbedarf** unterliegen

In welchem Verfahren werden solche Vorhaben bewilligt?

- Ausserhalb der Bauzone:
 - Bundesrechtliche Planungspflicht für zonenwidrige (Gross) Bauten ausserhalb der Bauzone

In welchem Verfahren werden solche Vorhaben bewilligt?

- Innerhalb der Bauzone:
 - Planungspflicht gemäss kantonalem Recht, vgl. § 46 PBG **Gestaltungsplanobligatorium:**
 - Bauten mit 7 oder mehr Geschossen oder mehr als **20m Höhe**
 - **UVP-pflichtige** Bauten und Anlagen
 - **Verkehrsintensive** Anlagen gemäss kant. Richtplan
 - Gemeinden können im Zonenplan bestimmte Gebiete der GP-Pflicht unterstellen.

In welchem Verfahren werden solche Vorhaben bewilligt?

- Nach dem / oder parallel zum Plangenehmigungsverfahren ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen
- Evt. ist vor dem Nutzungsplanverfahren noch ein Richtplanverfahren durchzuführen

Welche Anlagen sind UVP-pflichtig?

- Siehe Auflistung in der eidg. UVP-Verordnung, z.B.
 - Parkplätze u. Parkhäuser für mehr als 500 PW
 - Golfplätze mit 9 oder mehr Löchern
 - Einkaufszentren und Fachmärkte grösser als 7'500 m²
 - Güterumschlagplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m²
 - Etc.

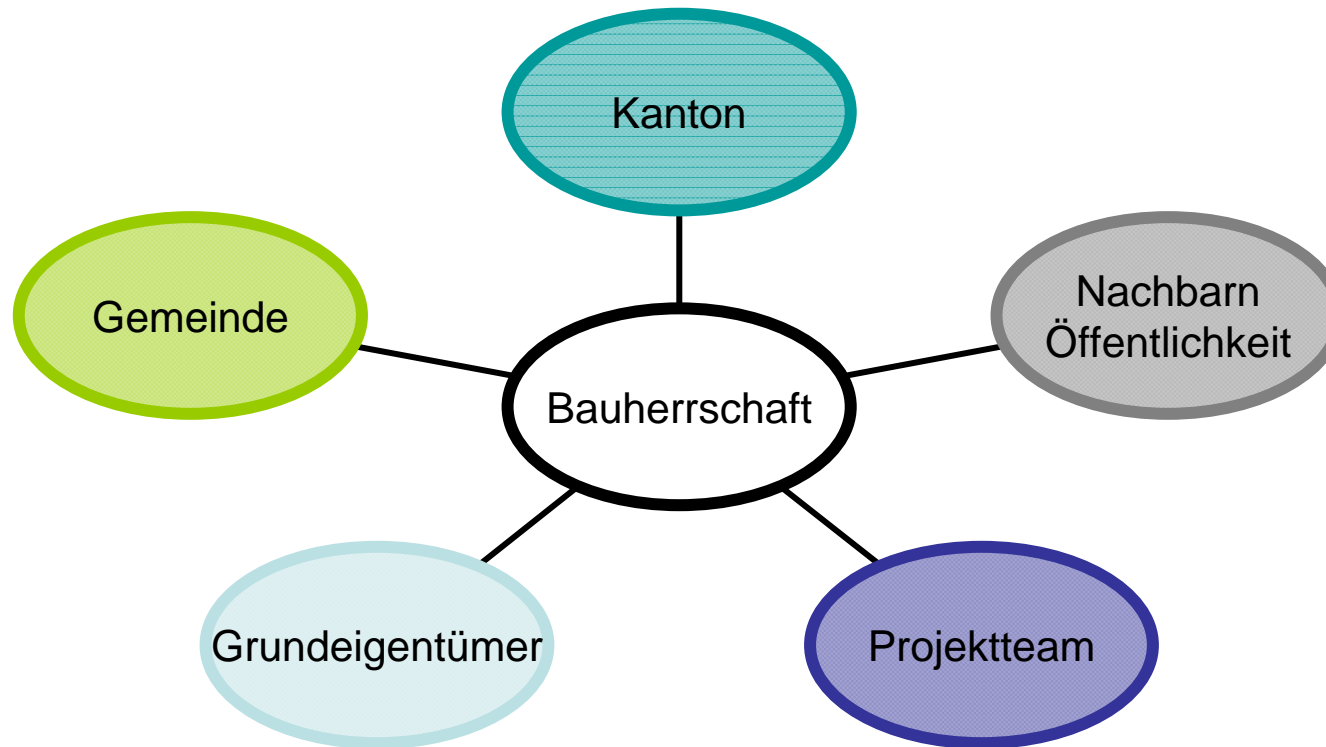
Welche Anlagen sind „verkehrsintensiv“?

- Nach kant. Richtplan:
 - Publikumsintensive Anlagen (PA)
 - verursachen grosse Kundenströme
 - ab 1500 täglichen PW-Fahrten
 - EKZ, Fachmärkte, Dienstleistungszentren, Freizeitanlagen

Welche Anlagen sind „verkehrsintensiv“?

- Güterverkehrsintensive Anlagen (GA)
 - verursachen grosse Güterströme
 - ab 400 täglichen Lastwagen- und Lieferwagenfahrten
- Für PA und GA sind Spezialzonen auszuscheiden. Bei Anlagen, die weniger erzeugen, können Gemeinden im Einzelfall gestützt auf § 44 PBG Gestaltungsplan vorschreiben.

Verschiedene Akteure begleiten das Projekt



Bauherrschaft - Projektteam

- 1 oder mehrere Bauherrschaften
Investor
 - Kooperationsvertrag/Grundsatzvereinbarung
 - Projektkosten-Regelung
 - Finanzierung
 - Auftrag Projektierung (zu viele Köche)
 - Koordinationssitzungen
 - Logistikverträge (Rohstoffe, Energie, Transporte, etc.)

Bauherrschaft - Projektteam

- Projektteam (ständig – ad hoc)
 - Projektleiter
 - Raumplaner
 - Ingenieur für Infrastruktur
 - Baujurist
 - ad hoc-Spezialisten (Lärmgutachter, Geologe, etc.)

Bauherrschaft - Projektteam

- Problem- / Pendenzenliste
- Zeitplanung
- Übersicht Vereinbarung

laufend ergänzt



- Das Projektteam erarbeitet eine dokumentierte Projektidee (dient der Vorabklärung für die komm. und kant. Behörden)

Bauherrschaft - Projektteam

- Häufige Zeitkiller:
 - Benötigt Projekt vorgängig eine GEP / GWP-Änderung?
 - Werden öffentl. Erschliessungsanlagen rechtzeitig fertiggestellt?
(Erschliessungsprogramm, Kreditbeschluss, Beitragsverfahren, Vereinbarungen)
 - Bahnanschluss gesichert?
 - Umfassendes Lärmgutachten erarbeitet?
 - Dienstbarkeiten geregelt?

Bauherrschaft - Grundeigentümer

- Rechtsgültige Nutzungspläne
 - Zonenplan (Richtplan)
 - Erschliessungspläne
 - Generelles Entwässerungsprojekt (GEP)
 - Generelles Wasserprojekt (GWP)

Bauherrschaft - Grundeigentümer

- Beschaffenheit des Grundstücks
 - Abklärungen Baugrund
 - Dienstbarkeiten (GB-Auszug, Belege)
 - Grundwasser / Gewässerschutzzonen
 - Altlasten
 - Erschliessungsgrad / hängige Perimeterverfahren

Bauherrschaft - Grundeigentümer

■ Grundbuchauszug

Grundbuchauszug zu Grundstück: !	Nr.
D.UEB/003030 01.01.1933	L. Belassung der bestehenden Hochspannungs- leitung z.G. Beleg K 233, K 156/1970, B 588/1973
D.UEB/003022 01.01.1948	L. Pflicht zur Abgabe von Wasser z.G. Einwohnergemeinde Einwohnergemeinde Beleg P 145, D 60/1967
D.UEB/003024 01.01.1948	L. Durchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Einwohnergemeinde Beleg P 145, D 60/1967
D.UEB/003733 01.12.1967	L. Schiessrecht z.G. Beleg K 405, D 61/1967 (1211) B 2003/00207
D.UEB/003025 30.12.1970	R. Mitbenützungsrecht an Leitungen und Einrichtungen z.L. Beleg B 1034
D.UEB/003026 30.12.1970	R. Mitbenützungsrecht an den Reservoirs z.L. Beleg B 1034.



Bauherrschaft - Grundeigentümer

- Vertragliche Sicherung des Grundstücks spätestens nach rechtskräftiger Baubewilligung
- Unterzeichnung Baugesuchsakten durch Grundeigentümer

Bauherrschaft – Gemeinde und Kanton

- Tipps für eine erfolgreiche Planung
 - Kontaktaufnahme mit Gemeinde- und Kantonsverwaltung so früh wie möglich – Vorabklärungen (Gemeindepräsident, Raumplanungsamt, evt. Bau- u. Volkswirtschaftsdirektoren)
 - Bereits zu Beginn der Planung umweltrelevante Aspekte des Projekts berücksichtigen (Umweltamt)
 - In der Startphase Erarbeitung eines Ablaufplanes zusammen mit den betreffenden Behörden und Amtsstellen (Ämterkonferenz aus den Bereichen Bau, Umwelt und Wirtschaft „KABUF“)

Bauherrschaft – Gemeinde und Kanton

- Die KABUF hat die Oberaufsicht über die Verfahrenskoordination und Projektleitung und berät den Regierungsrat in allen strategischen und grundsätzlichen Fragen
 - Departementssekretär Bau- u. Justizdepartement
 - Departementssekretär Volkswirtschaftsdepartement
 - Chef Raumplanungsamt
 - Chef Umweltamt
 - Chef Wirtschaft und Arbeit
 - Chef Verkehr- und Tiefbau
 - Chef Landwirtschaft
 - Chef Forstamt

Die Amtsstellen unterliegen gesetzlichen Bearbeitungsfristen

Bauherrschaft – Gemeinde und Kanton

- Ziehen Sie für die UVP und den GP Fachleute bei, die sich mit diesen Instrumenten auskennen

zur UVP:

- Mit Umweltamt kooperieren (Dienstleistungsbetrieb)
- Pflichtenheft für UVP (Zeitgewinn durch Verfahrenskoord.)
- Stellungnahme Umweltamt ist für Behörden u. Gericht „amtliche Expertise“
- Feststellung, dass Projekt (evt. ergänzt durch vorgeschlagene Auflagen) „**umweltverträglich**“ ist

Bauherrschaft – Gemeinde und Kanton

zum GP:

- Evt. gleichzeitig Teilzonenplanänderung
- Beachte Planbeständigkeit
- Sonderbauvorschriften (SBV) überlegt redigieren (gewisse Flexibilität zulassen)
- Sorgfältiger Raumplanungsbericht (Auslegungshilfe)

Bauherrschaft – Nachbarn und Öffentlichkeit

- Überlegen Sie sich frühzeitig
 - wie wird die Öffentlichkeit informiert?
 - evt. Projektvorstellung an beschwerdelegitimierte Umweltverbände?
 - Art der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens ? (Kreis der einzuladenden Nachbarn)
 - tangieren Erschliessungswerke die Nachbarschaft?
 - Eine kompetente Öffentlichkeitsarbeit erhöht die Realisierungschancen des Projekts.