

Neues Planungs- und Baugesetz PBG

Gemeinsam meistern wir den Übergang vom
alten zum neuen Recht

Öffentliche Informationsveranstaltung
vom 23. Februar 2026



Gemeinsam meistern wir den Übergang vom alten zum neuen Recht

Begrüssung und Überblick

Grundlagen

PBG:

Übergangszeit –
Welche Vorschriften
gelten?

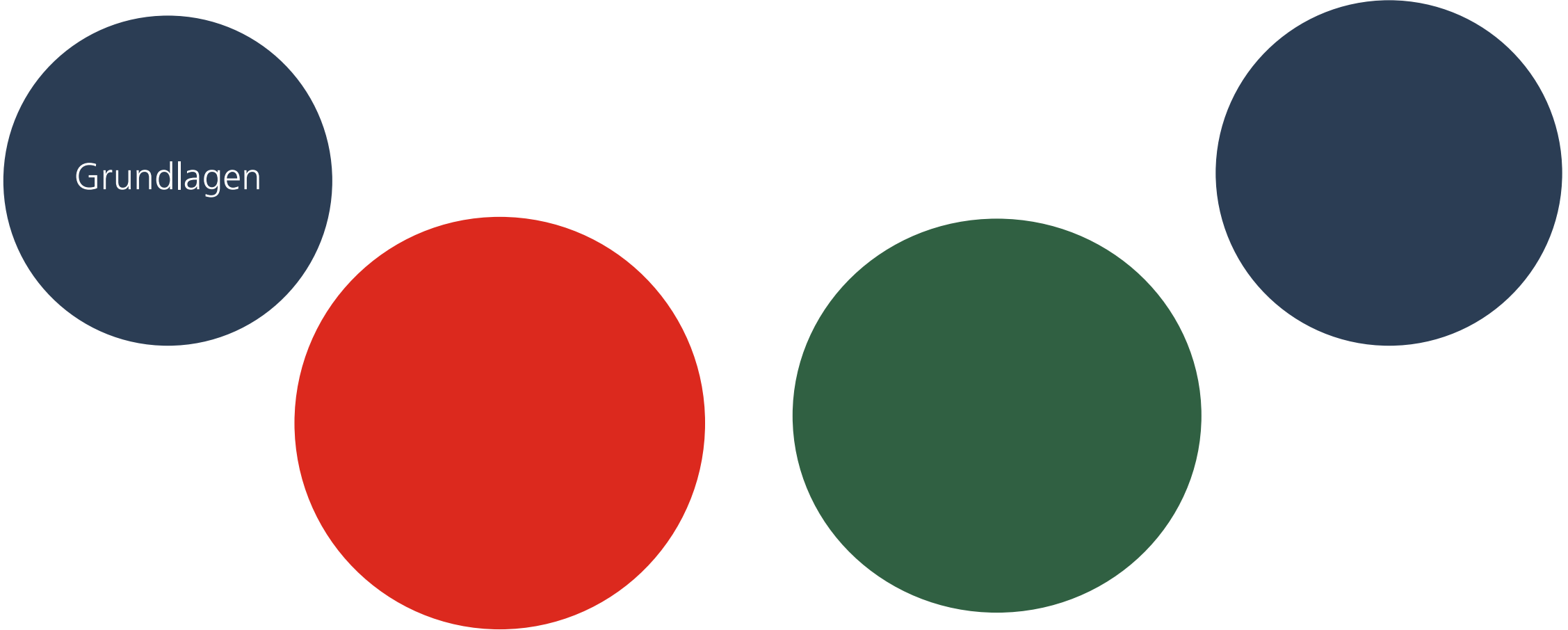
Übergangszeit –
Praxisfragen

Bau- und
Zonenordnungen:

Wo stehen die
Gemeinden bei der
Revision?

Gemeinsamer
Apéro
und Austausch mit
Fachpersonen

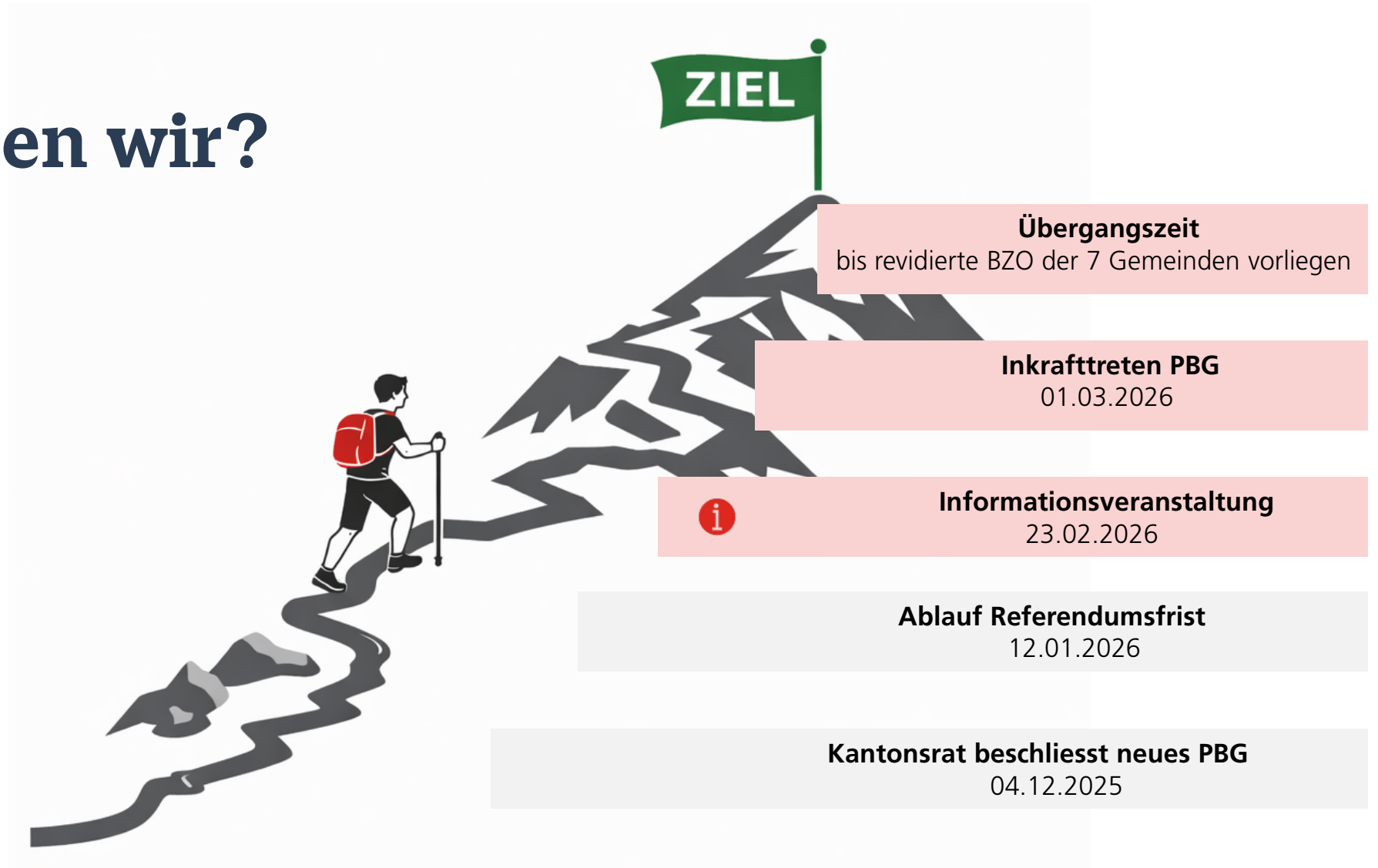
Gemeinsam meistern wir den Übergang vom alten zum neuen Recht



Grundlagen

Grundlagen

Wo stehen wir?



Grundlagen

Regeln zum Planen und Bauen

Bau- und Zonenordnungen der 7 Gemeinden

Planungs- und Baugesetzgebung Kanton

Raumplanungsgesetzgebung Bund



Grundlagen

PBG: Was ändert?

- berücksichtigt neue Konzepte des Kantons
z.B. Gesamtverkehrskonzept, Energie- und Klimakonzept
- setzt neue Bundesvorgaben um, z.B. RPG 2
- vereinheitlicht und vereinfacht Planungsverfahren
- schafft erforderliche Rechtsgrundlagen im Bereich Energie,
z.B. für Energiefonds
- vereinheitlicht Bestimmungen in Naturgefahrengebieten
- hat klare, nutzerfreundliche Struktur: BauG / BauV → PBG



Grundlagen

PBG: Was ändert?

- lässt Raum für neue Organisationsformen der Gemeinden z.B. Geschäftsführermodell
- schafft Rechtsgrundlage für die digitale Einreichung von Baugesuchen bei der Gemeinde
- räumt Gemeinden mehr Freiheiten bei Abstandsvorschriften ein (Regelungs- und Entscheidkompetenzen)
- schafft neue Instrumente zur Ablösung der Nutzungsziffern
- schliesst Lücken und erhöht Rechtssicherheit

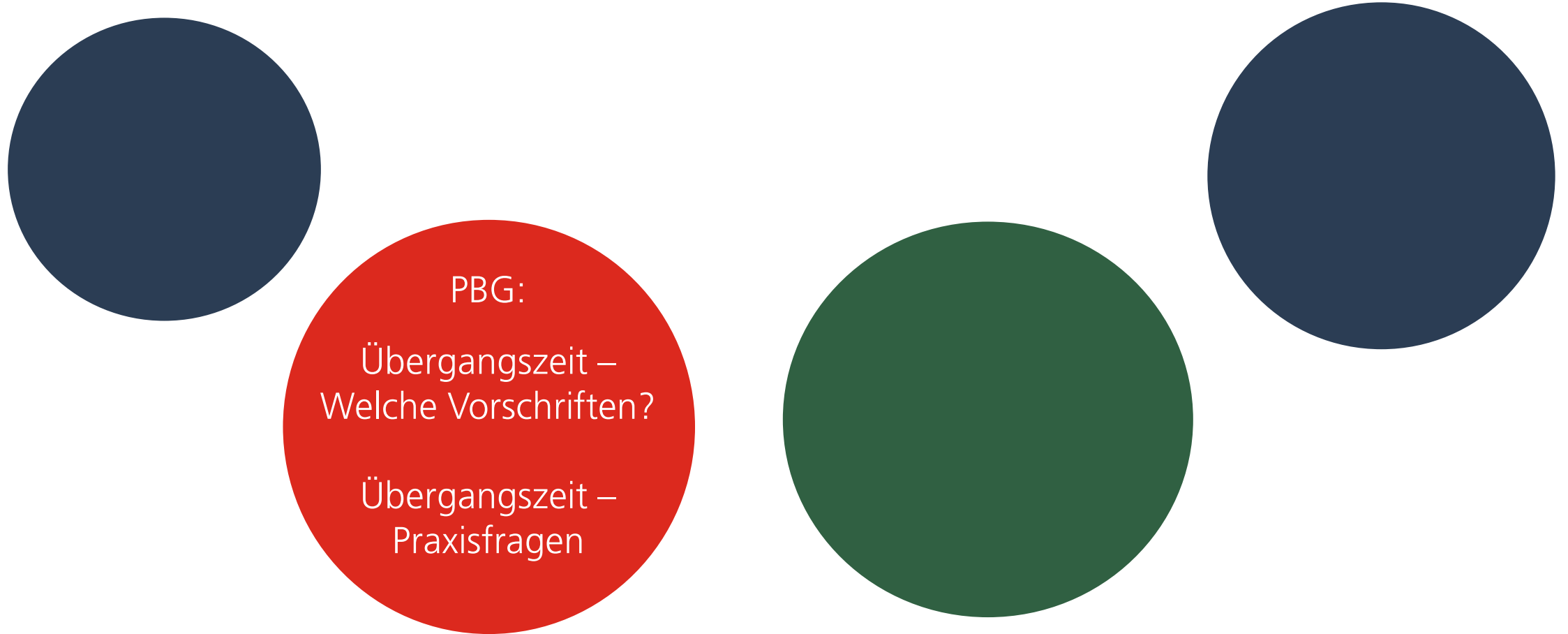


Grundlagen

PBG: Rahmen für Revision Bau- und Zonenordnungen

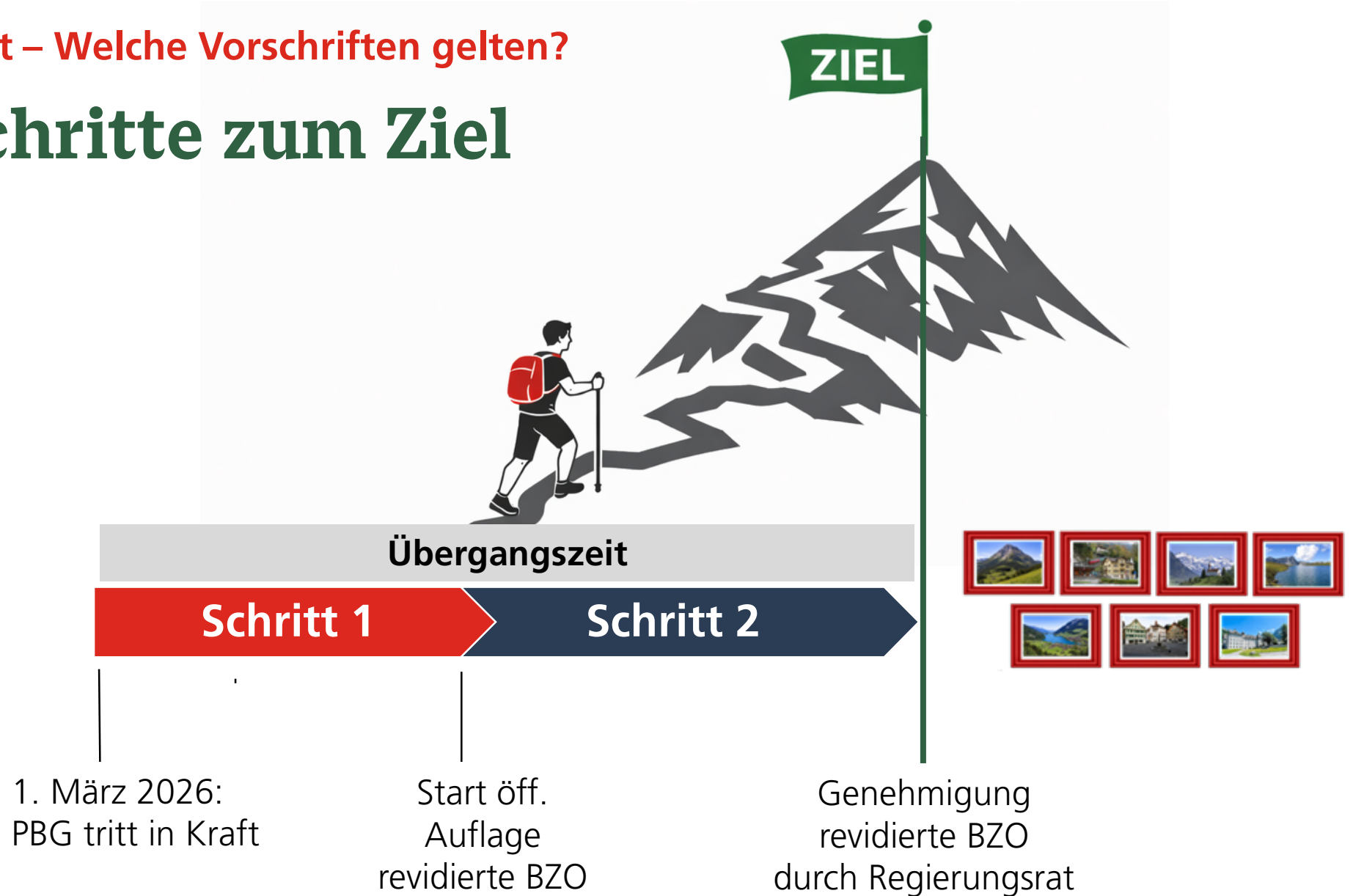


Gemeinsam meistern wir den Übergang vom alten zum neuen Recht



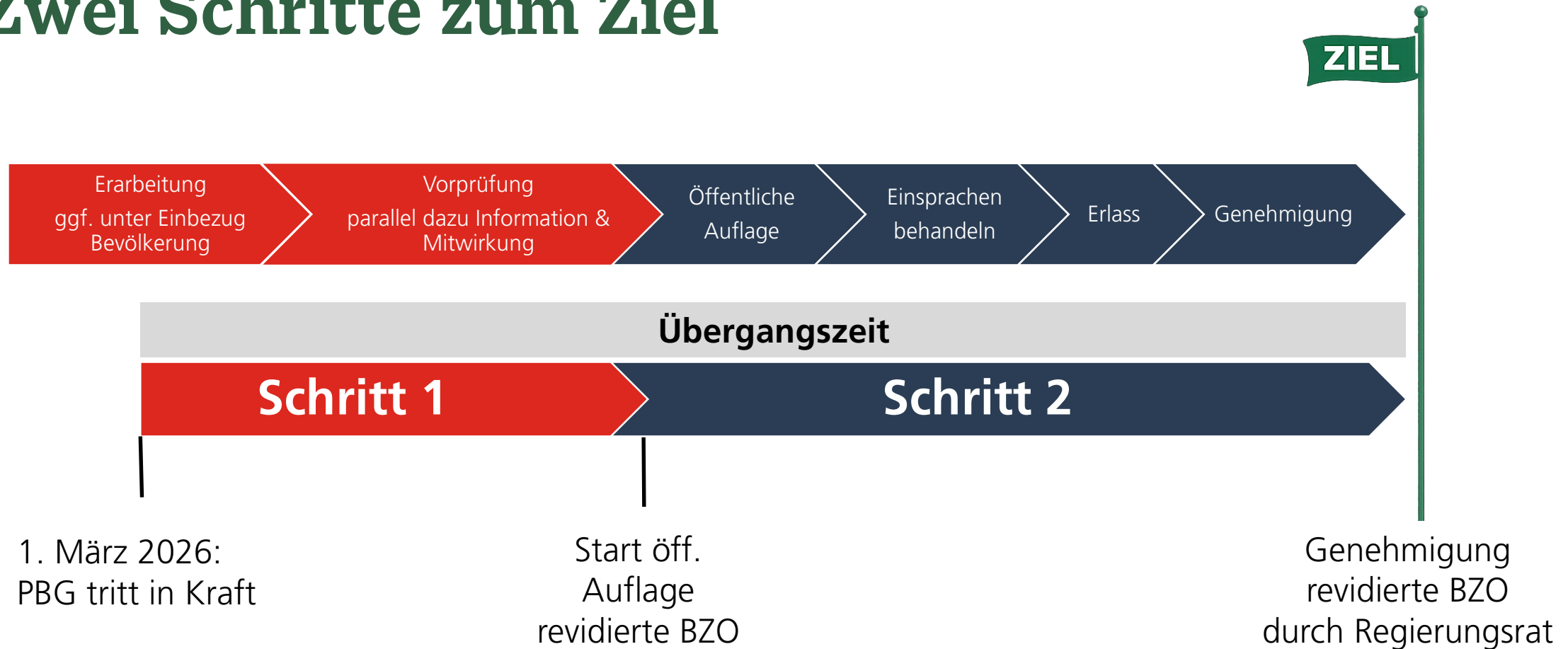
Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Zwei Schritte zum Ziel



Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Zwei Schritte zum Ziel



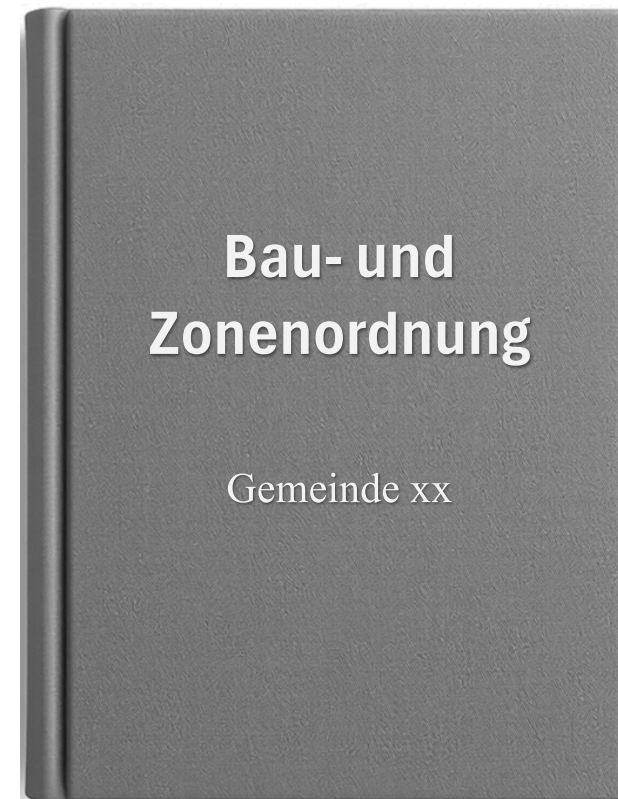
Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?



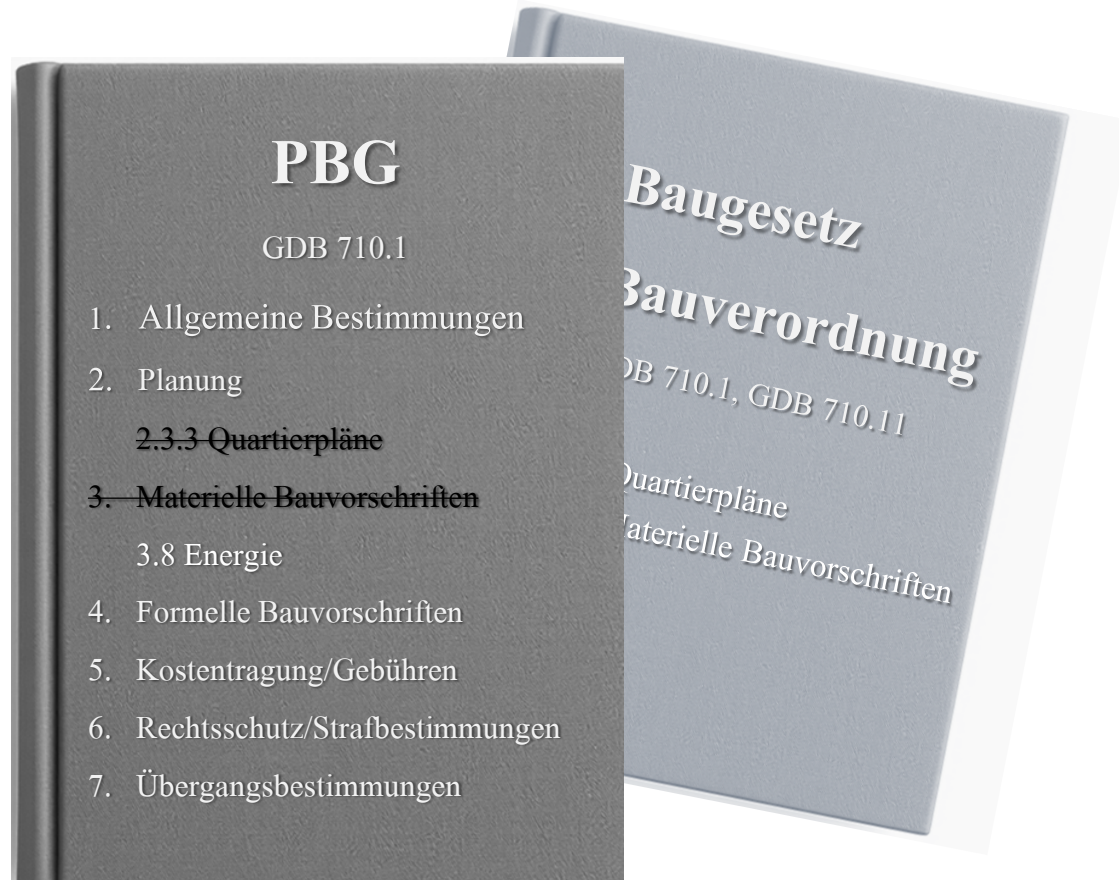
Schritt 1

vom 1. März 2026

bis öffentliche Auflage revidierte
Bau- und Zonenordnung (BZO)



Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?



Schritt 2

von öffentlicher Auflage revidierte BZO
bis Genehmigung revidierte BZO



Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?



revidierte BZO ist vom Regierungsrat genehmigt

Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Wie behalte ich Übersicht?



Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Wie behalte ich Übersicht?

Schritt 1

von 1. März 2026
bis öff. Auflage revidierte BZO

Schritt 2

von öffentlicher Auflage revidierte BZO
bis Genehmigung revidierte BZO

Ziel

revidierte, vom Regierungsrat
genehmigte BZO liegt vor



Kanton
Obwalden

Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Wie behalte ich Übersicht?

Schritt 1

von 1. März 2026
bis öff. Auflage revidierte BZO

Schritt 2

von öffentlicher Auflage revidierte BZO
bis Genehmigung revidierte BZO

Ziel

revidierte, vom Regierungsrat
genehmigte BZO liegt vor



Kanton
Obwalden

Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Wie behalte ich Übersicht?

Schritt 1

von 1. März 2026
bis öff. Auflage revidierte BZO

Schritt 2

von öffentlicher Auflage revidierte BZO
bis Genehmigung revidierte BZO

Ziel

revidierte, vom Regierungsrat
genehmigte BZO liegt vor



Übergangszeit – Welche Vorschriften gelten?

Wie behalte ich Übersicht?

Schritt 1

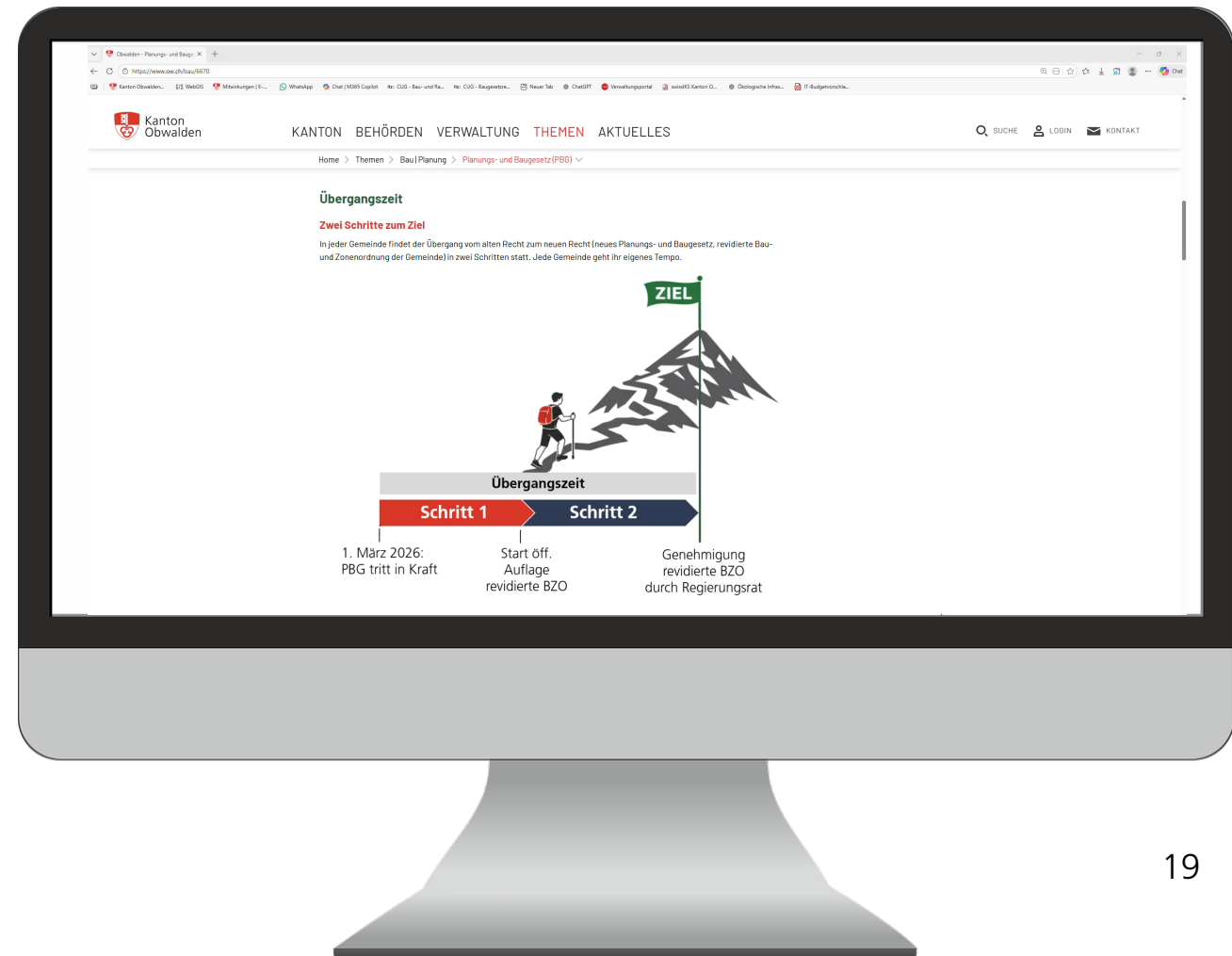
von 1. März 2026
bis öff. Auflage revidierte BZO

Schritt 2

von öffentlicher Auflage revidierte BZO
bis Genehmigung revidierte BZO

Ziel

revidierte, vom Regierungsrat
genehmigte BZO liegt vor



Bauherrschaften, Planende, ..



Übergangszeit – Praxisfragen

Am 1. März hängige Gesuche



Nach welchem Recht werden Baugesuche beurteilt, die vor dem 1. März 2026 eingereicht wurden aber am 1. März 2026 noch nicht entscheiden sind?



Es gelten die materiellen Bauvorschriften nach **altem Baugesetz** und die **geltende BZO** (Ausnahme: Energievorschriften).



Praxisfragen zum Übergang

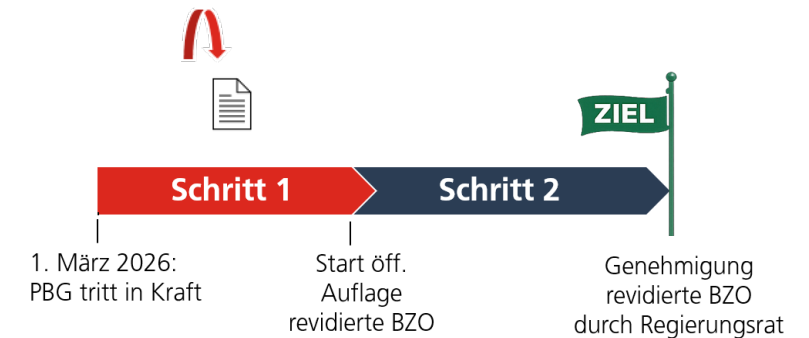
1. März bis öff. Auflage rev. BZO

?

Welches Recht gilt für nach dem 1. März 2026 bis zur öffentlichen Auflage der revidierten BZO eingereichte Baugesuche?



Es gelten die materiellen Bauvorschriften nach **altem Baugesetz** und die **geltende BZO**.



Praxisfragen zum Übergang

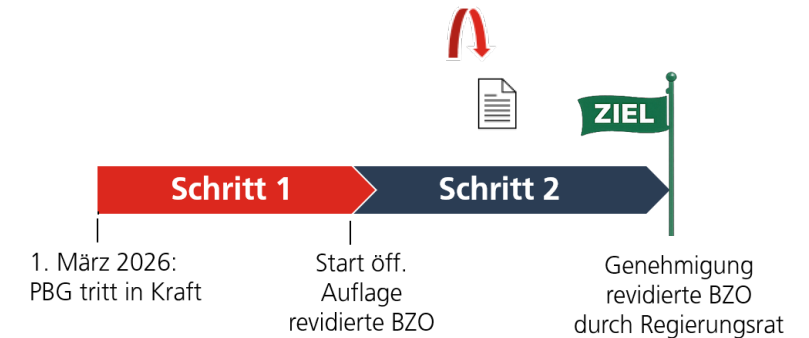
öff. Auflage rev. BZO bis Genehmigung



Welches Recht gilt für Baugesuche, die ab dem Tag der öff. Auflage der revidierten BZO eingereicht und vor deren Genehmigung entschieden werden?



Baugesuche müssen der **geltenden und der aufgelegten BZO** entsprechen und damit auch den materiellen Bauvorschriften nach **altem Baugesetz und PBG**.



Praxisfragen zum Übergang

Ab wann gilt ausschliesslich neues Recht?



Ab welchem Zeitpunkt kann ich mein Baugesuch ausschliesslich nach neuem Recht beurteilen lassen?



Ab der Genehmigung der revidierten BZO durch den Regierungsrat kommt ausschliesslich das **neue Recht** (revidierte BZO und PBG) zur Anwendung.



Praxisfragen zum Übergang

Zuwarten oder Gesuch einreichen?



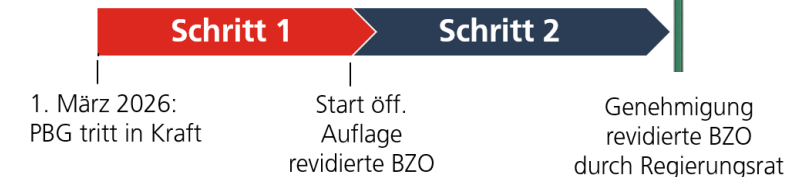
Soll ich mein Baugesuch einreichen oder zuwarten bis alle neuen Bestimmungen gelten?



Das ist eine individuelle Entscheidung:

- Vorteile altes Recht – Vorteile neues PBG und revidierte BZO
- zeitliche Komponente

müssen im konkreten Fall gegeneinander abgewogen werden.



Praxisfragen zum Übergang

«Kombinieren»



- Darf ich als Bauherr in der Übergangszeit alte und neue Bauvorschriften beliebig kombinieren?



- Nein. Die neuen Bauvorschriften (PBG und revidierte BZO) dürfen erst angewendet werden ab Genehmigung der revidierten BZO.
- Ab der öffentlichen Auflage der revidierten BZO muss neues Recht aber parallel zum alten Recht berücksichtigt werden.



Praxisfragen zum Übergang

Sistierung möglich?



Kann ich mein Baugesuch einreichen und sistieren lassen bis ausschliesslich neues Recht gilt?



Ja, eine Sistierung des Baugesuchs bis zum Vorliegen der vom Regierungsrat genehmigten, revidierten BZO ist möglich.

Empfehlung:
Sistierung vor öff. Baugesuchsaufgabe



Praxisfragen zum Übergang

Übergangsbestimmungen



Wo finde ich die Übergangsbestimmungen?

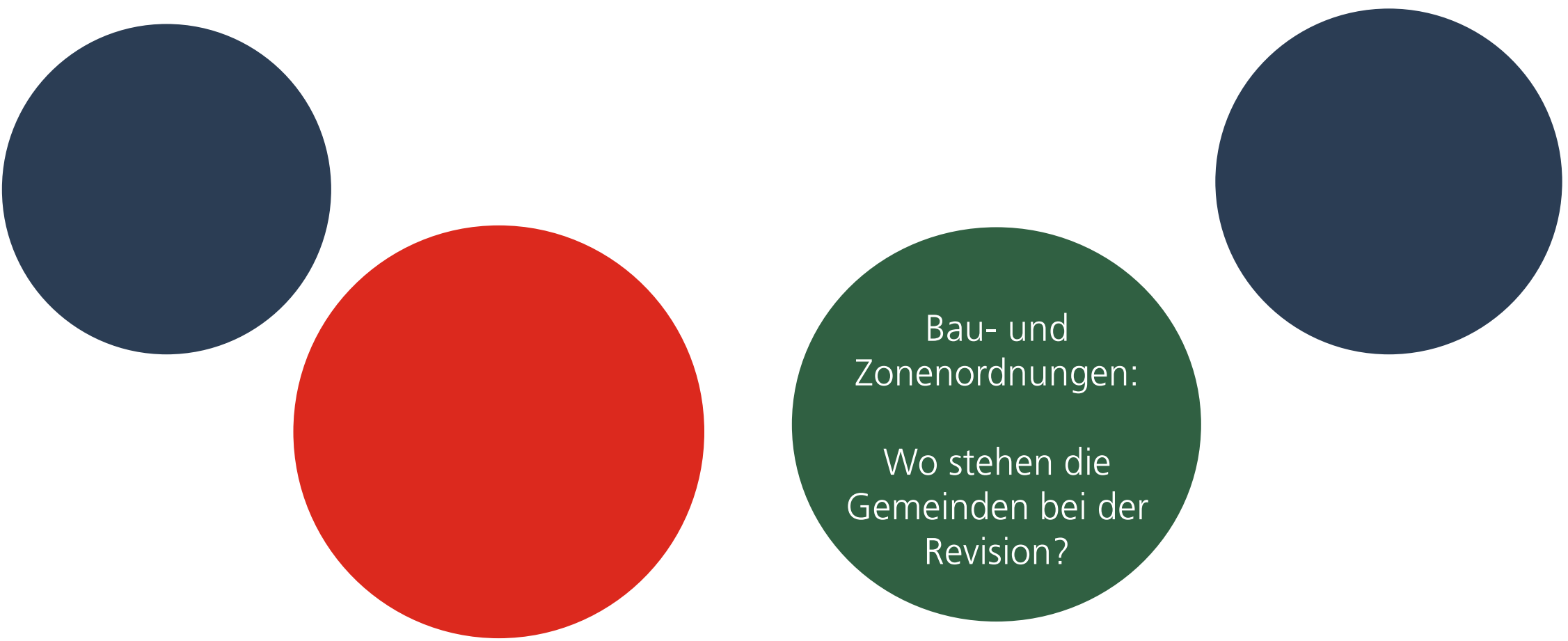


Art. 131 – 133 PBG, Art. 28 Abs. 3 PBG
(Vorwirkung ab öff. Auflage)

www.ow.ch



Gemeinsam meistern wir den Übergang vom alten zum neuen Recht



Bau- und
Zonenordnungen:

Wo stehen die
Gemeinden bei der
Revision?

Bau- und Zonenordnungen: Wo stehen die Gemeinden bei der Revision?

Hilfsmittel: Gemeinsames Muster Bau- und Zonenreglement

Gemeindeübergreifende Erarbeitung eines Muster-BZR als Hilfsmittel für die Ortsplanungsrevision in den 7 Gemeinden:

- **Harmonisierung**
- **einheitlicher Aufbau**
- **Abgleich mit PBG**
- **flexibel**

gleiche Bestimmungen gleich formuliert

einfacher, vergleich- und lesbar

Umsetzung der Vorgaben Kanton

Gemeinden können Bestimmungen

individuell und gemäss den lokalen Gegebenheiten umsetzen

z.B. Gebäudemasse, Dachformen, Freiflächen, ...



Bau- und Zonenordnungen: Wo stehen die Gemeinden bei der Revision?

Verfahren (Art. 27 ff. PBG)



Erarbeitung

Gemeinde

Vorprüfung

Amt für Raumentwicklung und Energie (ARE)

Information/Mitwirkung

Gemeinde, Bevölkerung erhält Kenntnis von BZO, kann sich einbringen

Öffentliche Auflage

Gemeinderat, dauert 30 Tage, Einsprachen können erhoben werden

Einsprachebehandlung

Gemeinderat

Erlass

Stimmvolk der Gemeinde

Genehmigung

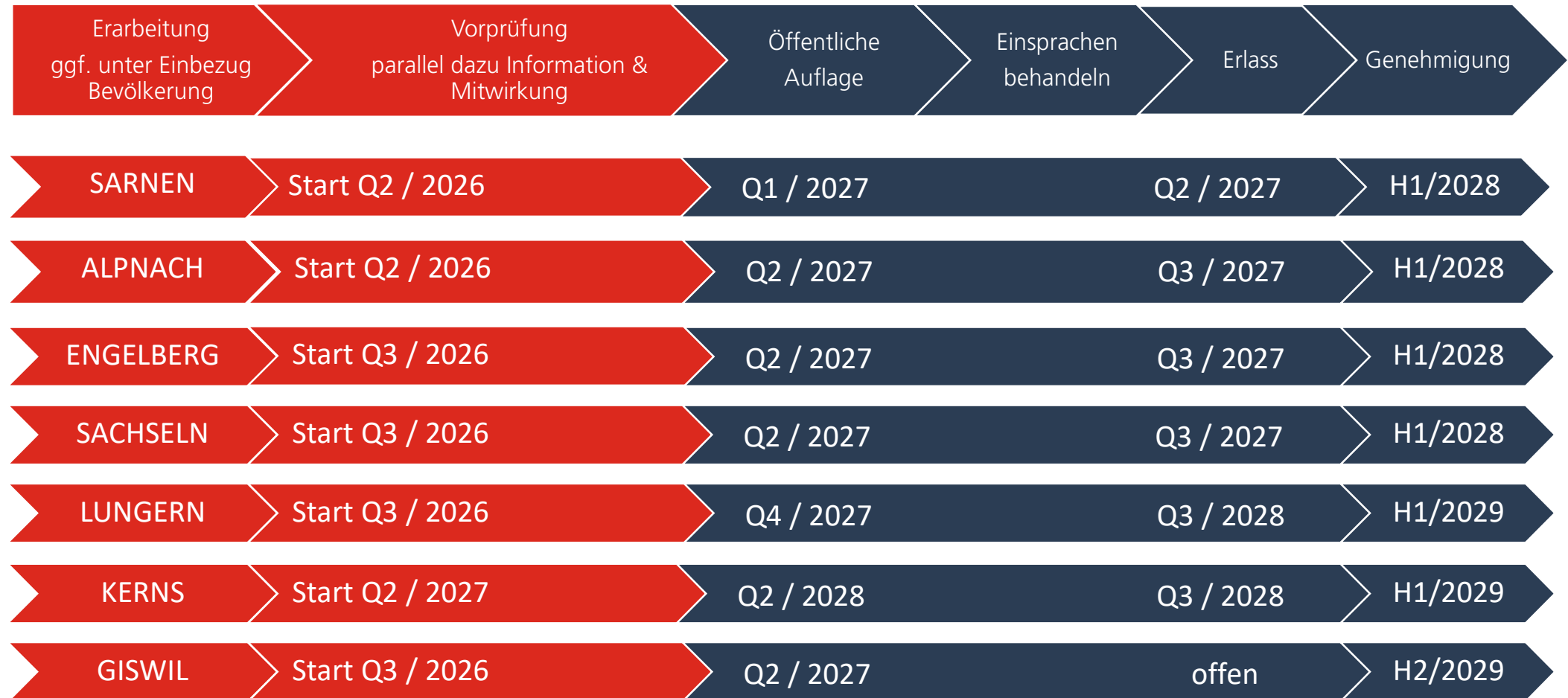
Regierungsrat, inkl. Behandlung von Beschwerden



Bau- und Zonenordnungen: Wo stehen die Gemeinden bei der Revision?

Zeitplan ohne Verzögerungen

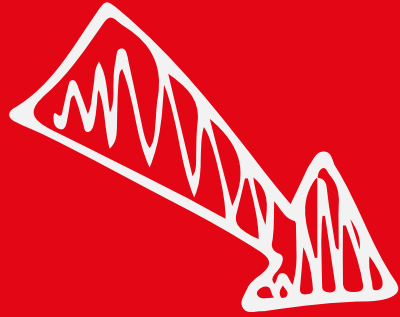
ZIEL



Kanton
Obwalden

*erfolgt durch kantonale Instanzen

Fragen im Plenum?



**Gemeinsamer
Apéro und
Austausch mit
Fachpersonen**



Kanton
Obwalden

