Merkblatt

Bauen ausserhalb der Bauzone: Bauanzeige

Anwendungsbereich, nötige Unterlagen und Verfahren

1. Anwendungsbereich

Gewisse bauliche Tätigkeiten ausserhalb der Bauzone können ausserhalb des ordentlichen Bewilligungsverfahrens mittels Bauanzeige behandelt werden. Sie brauchen keine raumplanerische Ausnahmebewilligung oder Feststellungsverfügung des Kantons und keine kommunale Baubewilligung.

Das Bauanzeigeverfahren kann bei Vorhaben von geringer Tragweite durchgeführt werden, wenn erstens keine öffentlichen Interessen betroffen sind, die durch Beiziehen von kantonalen Fachstellen (z.B. Gewässerschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Wald, Naturgefahren, Denkmalpflege) zu beurteilen sind und wenn zweitens keine Auflagen anzuordnen oder Sonderbewilligungen zu erteilen sind. Auch dürfen vom Vorhaben keine privaten Interessen betroffen sein. In diesen Fällen ist stets das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt zudem die Rechtmässigkeit sämtlicher ausgeführter baulicher Massnahmen auf der Parzelle.

Unter diesen Bedingungen ist das Bauanzeigeverfahren in folgenden Fällen möglich:

	Bauliche Vorgaben	Beispiele und Erläuterungen
1	Neueindeckung von landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden (Stall, Remise)	Neueindeckung eines bisher mit Ziegeln eingedeckten Stalls mit Blech im gleichen Farbton
2	Fassadensanierung (Schalung, Fenster) mit gleichem Material in gleichem Farbton	Ersatz einer braunen Eternitfassade durch eine Eternitfassade im gleichen Farbton **Hinweise:** Eine energetische Sanierung ist in jedem Fall bewilligungspflichtig. Im Landschaftsschutzgebiet werden nur Holzfassaden zugelassen.
3	Instandsetzung befestigter Oberflächen ohne Veränderung der Versiegelungsart	Instandsetzung einer Schotterstrasse mit Schotter **Hinweis:** Wird Asphaltgranulat (Fräsgut) verwendet, ist in jedem Fall ein ordentliches Baubewilligungsverfahren notwendig (siehe Merkblatt für den Einsatz von Asphaltgranulat vom 11. August 2011).
4	Sanierung unterirdischer Werkleitungen	Ersatz von Wasser- oder Stromleitungen im gleichen Trassee.
5	Heizungsersatz bei innen aufgestellten Luft-Wärmepumpen	Innengeräte können mit einer Bauanzeige behandelt werden.

2. Notwendige Unterlagen

Für die Einreichung einer Bauanzeige steht im Internet ein entsprechendes Formular zur Verfügung Obwalden - Bauanzeige Formular. Beim Bauamt der Gemeinde sind drei Exemplare in Papierform und eine elektronische Version einzureichen.
Dem Anzeigeformular ist eine detaillierte Dokumentation beizulegen, damit das Bauvorhaben im Anzeigeverfahren behandelt werden kann. Dazu gehören insbesondere:

- präzise und aussagekräftige Pläne
- Fotos aus verschiedenen Perspektiven
- Genauer Beschrieb der Bautätigkeit
- Material- und Farbkonzept (bei oberirdischen Bauten und Anlagen)

Bei Einreichung einer Bauanzeige für einen Heizungsersatz mit einer innen aufgestellten Luft-Wärmepumpe muss ein Energie- und Lärmschutznachweis beigefügt werden.

3. Verfahren

Der Gesuchstellende reicht beim zuständigen Bauamt das ausgefüllte Bauanzeigeformular Obwalden - Bauanzeige Formular ein. Die Gemeinde prüft das Bauanzeigeformular inklusive Beilagen auf Vollständigkeit und reicht es der kantonalen Baukoordination zur Beurteilung weiter, sofern das Bauvorhaben aus ihrer Sicht nicht baubewilligungspflichtig ist. Nach der Überprüfung und Zustimmung des Kantons stellt die Gemeinde dem Gesuchsteller die von Gemeinde und Kanton unterzeichnete Bauanzeige zu.
Kommt der Kanton oder die Gemeinde zum Schluss, dass eine Baubewilligungspflicht gegeben ist, so reichen die Gesuchsteller das ordentliche Baugesuchsformular samt den nötigen Beilagen ein Obwalden - Baubewilligungsgesuch (ordentliches Verfahren) Formular.

4. Hinweise

Das Errichten von aussen aufgestellten Luft-Wärmepumpen unterliegt der Baubewilligungspflicht und kann nicht via Bauanzeige abgehandelt werden (vgl. Praxishandbuch ‚Bauen ausserhalb der Bauzone' vom November 2016, Stand 1. Juli 2024, S. 29).
Betreffend Meldepflicht bzw. Bewilligungspflicht von Solaranlagen nach Art. 18a RPG gelten die Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Zu-ständigkeiten, Verfahren und Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen) [GDB 710.113]. Es ist das Formular „Meldeformular für Solaranlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen" Obwalden - Meldeformular Solaranlagen.

Kanton Obwalden
Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Hochbauamt HBA, Baukoordination
Flüelistrasse 3
6060 Sarnen
Tel. 041 666 62 83
bk@ow.ch