

# Teilrevision des PBG geplant

Im Kanton Zug wird über die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes debattiert. Neben der Umsetzung diverser Vorgaben wirft der Ersatz der Arealbebauung (spezielles Baubewilligungsverfahren) durch den einfachen Bebauungsplan (Sondernutzungsplan) viele Fragen auf.



Das Planen und Bauen darf nicht komplizierter werden, in Zug wird über die neuen Planungsmittel diskutiert (Bild: 123rf.com).

ANDRÉA BOBBIA\* ●

**WELCHE GRÜNDE FÜR EINE ANPASSUNG SPRECHEN.** Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes sind die Kantone gefordert, die Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen umzusetzen und eine qualitativ hochstehende Verdichtung zu erreichen, um das zukünftige Bevölkerungswachstum mit den bestehenden Bauzonen aufzufangen.

Dies nützt aber nur dann etwas, wenn tatsächlich verdichtet wird. Dazu müssen auch die verdichtungsverhindernden Elemente im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) abgeschafft oder angepasst werden. Konkret betrifft dies die Arealbebauung. Diese ist heute im PBG verankert und funktioniert als «erweiterte» Baubewilligung ab einer minimalen Grundstücksfläche von 2000 m<sup>2</sup>. Wenn ein Bauprojekt Vorteile für die Siedlung und den Städtebau bringt, kann es von einem rechtlich geregelten Bonus (Ausnutzung, Längen, Abstände etc.) profitieren. Der Gemeinderat bewilligt die Arealbebauung. Die bestehenden Arealbebauungen im Kanton Zug entsprechen nicht mehr den heutigen raumplanerischen Vorgaben (Dichte, Wohnungsgrundrisse, Energieverbrauch, Erdbbensicherheit oder Behindertengerechtigkeit).

In der Praxis ist es aber schwierig, Änderungen von Arealbebauungen zu erreichen. Nur mit einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümerschaft (§29 PBG) kann überhaupt über eine Nachverdichtung diskutiert werden. Dies führt heute dazu, dass in Arealbebauungen eine Verdichtung faktisch immer an der Zustimmung der Eigentümerschaft scheitert.

Der Regierungsrat schlägt nun vor, die Arealbebauung durch einen «einfachen Bebauungsplan» zu ersetzen. Der «einfache Bebauungsplan» ist neben dem «ordentlichen Bebauungsplan» ebenfalls ein Sondernutzungsplan. Er wird vom Gemeinderat genehmigt und bedarf keiner Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Im PBG wird klar festgehalten, welche Vorgaben ein «einfacher Bebauungsplan» erfüllen muss, damit er von den Vorteilen profitieren kann. Gleichzeitig soll der «ordentliche Bebauungsplan» flexibler gestaltet werden. Bei entsprechender Qualität sollen auch Erhöhungen der Ausnutzungsziffer von bis zu 30% gegenüber der Grundnutzung zugelassen werden.

Den «einfachen Bebauungsplan» kann entweder die Grundeigentümerschaft beantragen, oder er kann vom Gemeinderat ausgehen. Die Grundeigentümerschaft

muss über mindestens die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen.

**BEURTEILUNG AUS SICHT DER IMMOBILIENBRANCHE.** Es ist ein Anliegen der Politik sowie der Immobilienbranche, dass in den Bauzonen sinnvoll verdichtet wird. Dies entspricht der häuslicherischen Bodennutzung und kann auch zu erwünschten Wertsteigerungen der Liegenschaften führen. Für die Verdichtung braucht es entsprechende Instrumente. Es stellt sich nur die Frage, ob die Aufhebung der Arealbebauung richtig ist.

Mit dem «einfachen Bebauungsplan» wird aus dem ehemaligen einstufigen Baugesuchverfahren ein zweistufiges Verfahren. Es muss zuerst ein Sondernutzungsplan mit der Gemeinde erarbeitet werden und dann folgt ein Bewilligungsverfahren. Generell dürften die neuen Bestimmungen so zu längeren Verfahren führen. Es gibt somit zweimal das Risiko von Einsprachen.

Bei der Arealbebauung hat die Grundeigentümerschaft die Planung erarbeitet und entschieden, ob sie eine Arealbebauung (mit Bonus für Qualität) wählt oder nicht. Neu kann auch die Gemeinde eine Arealbebauung durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzen.

Es ist von Interesse, dass die Grundeigentümerschaft das neue Planungsinstrument «einfacher Bebauungsplan» auch bei bestehenden Überbauungen anwenden kann. Mit der Unterstützung der Bauverwaltung und des Gemeinderates dürfte die Verdichtung einfacher umgesetzt werden. Das Schaffen des «einfachen Bebauungsplanes» wird aber die kritische Haltung der Bevölkerung gegen das Verdichten nicht ändern.

**DIE EXPERTEN SIND SICH UNEINIG.** Im Gespräch mit verschiedenen Exponenten im Kanton Zug zeigt sich schnell, dass die Teilrevision mit den entsprechenden Änderungen umstritten ist.

Manche finden, dass die Instrumente nicht so zu ändern sind. Vielmehr gilt es, die heutigen Instrumente zu optimieren. Beispielsweise könnte durch die Änderung der Zustimmungquote bei der Arealbebauung ein Hindernis eliminiert werden.

Auf der anderen Seite die Befürworter: Das PBG wird vereinfacht, da es nur noch die Bewilligung, den Bebauungsplan und den Richtplan gibt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der ordentliche Bebauungsplan flexibilisiert wird, was nur möglich ist, wenn es den «einfachen Bebauungsplan» gibt.

**FORDERUNGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.** Wenn der Kantonsrat diese Anpassungen genehmigt, müsste er folgende Punkte zwingend in die Vorlage einbauen:

- Der «einfache Bebauungsplan» muss explizit vom Vorentscheid (§3a Verordnung zum PBG) ausgenommen sein. Dieser Verfahrensschritt darf nur auf die ordentlichen Bebauungspläne angewendet werden. Ansonsten wird die Verfahrensdauer weiter verlängert.
- Der «einfache Bebauungsplan» sollte analog zum «privaten Gestaltungsplan» im Kanton Zürich vollständig von der Grundeigentümerschaft erarbeitet werden. Das Resultat dieses Prozesses ist ohne Vorprüfung durch den Kanton vom Gemeinderat zu beschliessen, und es ist auf langwierige Optimierungsschritte zu verzichten.
- Die kommunalen Bauverwaltungen sollten die Grundeigentümerschaft im parallelen Erarbeiten des Baugesuchs zum «einfachen Bebauungsplan» unterstützen. Ziel müsste sein, dass nach dem Beschluss des «einfachen Bebauungsplans» der Gemeinderat auch das Baugesuch zeitgleich bewilligen kann. Damit werden die Einspracheverfahren zusammengelegt, und das Verfahren wird faktisch wieder einstufig.

- Der Kanton und die Gemeinde müssen aktiver für die Verdichtung eintreten, auch an Verhandlungen von Einsprachen. Die Legitimation für die Einsprache und die Kostenpflicht sind parallel mit der Ablösung der Arealbebauung im Kantonsrat zu diskutieren. Das Recht auf Einsprache müsste restriktiver sein.

**FAZIT.** Die angestrebten Anpassungen beinhalten Vor- und Nachteile. Ob sie die Verfahren vereinfachen und die Verdichtung unterstützen, oder ob dadurch das tägliche Planen und Bauen komplizierter wird, ist noch nicht geklärt. Beide Seiten haben gute Argumente und Gründe für oder gegen die Anpassungen. Es ist sehr wichtig, die formulierten Forderungen zu diskutieren und einzubringen. Der Zeitplan sieht vor, dass die Teilrevision des PBG, sofern kein Referendum ergriffen wird, am 1. Januar 2019 in Kraft tritt. Informationen zur Vorlage unter: <https://www.zg.ch/behoerden/regierungsrat/vernehmlassungen>.



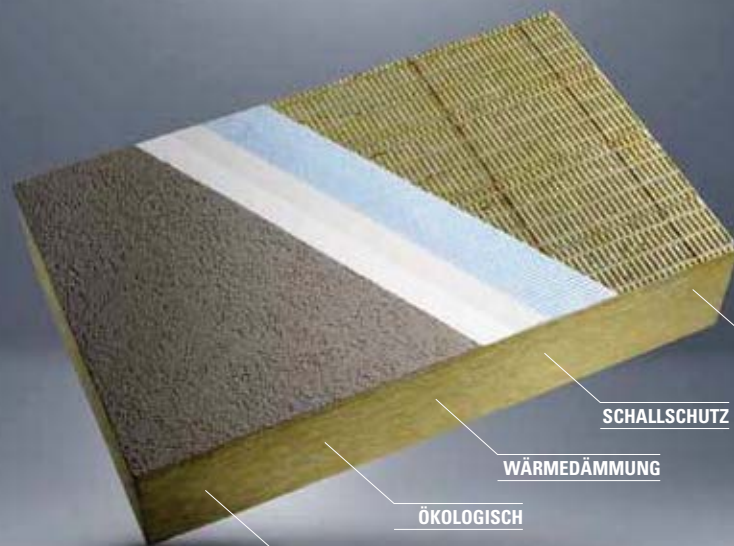
**\*ANDRÉA BOBBIA**  
Die Autorin ist in der Projektentwicklung tätig. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

ANZEIGE

# ALL-IN

FLUMROC COMPACT PRO

Für die Verputzte Aussenwärmedämmung.



«ALL-IN» Jetzt mit  
**BONUS**

Für die Flumroc-Dämmplatte  
COMPACT PRO.

Liegenschaftseigentümer und  
Bauherrschaften profitieren direkt.



[www.flumroc.ch/allin](http://www.flumroc.ch/allin)



DACH.COM