Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

2	**Kommentar PBG**	7
2.1	Zweck und Zuständigkeiten	7
2.1.1	§ 1 Zweck	7
2.1.2	§ 2 Zuständigkeiten – Kantonsrat	7
2.1.3	§ 3 Zuständigkeiten – Regierungsrat	7
2.1.4	§ 4 Zuständigkeiten – Private Beratungsstellen	8
2.1.5	§ 5 Zuständigkeiten – Baudirektion	8
2.1.6	§ 6 Zuständigkeiten – Direktion des Innern	10
2.1.7	§ 7 Zuständigkeiten – Gemeinden	10
2.2	Kantonale Pläne und Bauvorschriften	11
2.2.1	§ 8 Kantonaler Richtplan	11
2.2.2	§ 9 Kantonale Nutzungspläne (Zonen)	11
2.2.3	§ 10 Kantonale Bauvorschriften – Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	12
2.2.4	§ 10a Kantonale Bauvorschriften – Behindertengerechtes Bauen	12
2.2.5	§ 10b Hochhäuser	12
2.2.6	§ 11 Kantonale Bauvorschriften – Einkaufszentren	13
2.2.7	§ 12 Kantonale Bauvorschriften – Waldabstand – Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen im Wald	13
2.2.8	§ 13 Kantonale Bauvorschriften – Kiesgruben	13
2.2.9	§ 13a Kantonale Bauvorschriften – Abfallanlagen	14
2.2.10	§ 14 Ausnahmen von kantonalen Plänen und Bauvorschriften	14
2.3	Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften	14
2.3.1	§ 15 Gemeindlicher Richtplan	14
2.3.2	§ 15a Gemeindlicher Quartiergestaltungsplan	14
2.3.3	§ 16 Gemeindlicher Zonenplan	15
2.3.4	§ 17 Gemeindliche Bauvorschriften	15
2.3.5	§ 18 Gemeindlicher Zonenplan	15
2.3.6	§ 19 Wohnzonen	16
2.3.7	§ 20 Arbeitszonen	17
2.3.8	§ 21 Kernzonen	17
2.3.9	§ 22 Bauzonen mit speziellen Vorschriften	17
2.3.10	§ 23 Reserve-Bauzonen	17
2.3.11	§ 24 Landwirtschaftszonen	17
2.3.12	§ 25 Weilerzonen	18
2.3.13	§ 26 Zonen des öffentlichen Interesses	18
2.3.14	§ 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	18
2.3.15	§ 28 Schutzzonen	18
2.3.16	§ 29 Arealbebauungen	18
2.4	Sondernutzungspläne und Erschliessung	19
2.4.1	§ 30 Regionalpläne	19
2.4.2	§ 31 Baulinien- und Strassenpläne	19
2.4.3	§ 31a Erschliessungsplan	19
2.4.4	§ 32 Bebauungspläne	19
2.4.5	§ 32bis Einfache Bebauungspläne	20
2.4.6	§ 32ter Ordentliche Bebauungspläne	20

2.4.7	§ 32a Erschliessungspflicht der Gemeinden	23
2.4.8	§ 32b Durchführung der Erschliessung	23
2.4.9	§ 32c Mitbenutzung durch Private	23
2.4.10	§ 32d Erschliessung mit Kommunikationsanlagen	24
2.5	Sicherung von Planungen	24
2.5.1	§ 33 Bausperre	24
2.5.2	§ 34 Baulinienraum	24
2.5.3	§ 35 Planungszone	25
2.6	Verfahrensbestimmungen	25
2.6.1	§ 36 Erlass von kantonalen Richtplänen	25
2.6.2	§ 37 Erlass des gemeindlichen Richtplans	25
2.6.3	§ 37a Erlass von gemeindlichen Quartiergestaltungsplänen	25
2.6.4	§ 38 Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen	26
2.6.5	§ 38a Erlass von Planungszonen	26
2.6.6	§ 39 Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen	26
2.6.7	§ 39a Erlass von gemeindlichen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen sowie von einfachen Bebauungsplänen	27
2.6.8	§ 40 Einfaches Verfahren für gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne	27
2.6.9	§ 41 Publikation von Beschlüssen über gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne; Beschwerdemöglichkeit	27
2.6.10	§ 42 Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen	28
2.6.11	§ 43 Genehmigung des gemeindlichen Richtplans	28
2.6.12	§ 44 Bewilligungspflicht	28
2.6.13	§ 44a Pflicht zur Bauanzeige, Solaranlagen	29
2.6.14	§ 45 Ablauf des Baubewilligungs- und Baueinspracheverfahrens	29
2.6.15	§ 46 Koordination, Entscheid über Baugesuch und Baueinsprachen	29
2.6.16	§ 46a Geltungsdauer von Baubewilligungen	30
2.6.17	§ 46b Baubeginn	30
2.6.18	§ 46c Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Umfang	30
2.6.19	§ 46d Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Verfahren	30
2.6.20	§ 47 Bauermittlungen	31
2.6.21	§ 47a Gesetzliche Fristen und Behandlungsfristen	31
2.7	Landumlegung und Grenzbereinigung	32
2.7.1	§ 48 Begriff und Zweck	32
2.7.2	§ 49 Einleitung und Durchführung des Verfahrens	32
2.7.3	§ 50 Veränderungsverbot	32
2.7.4	§ 51 Landzuteilung, Geldausgleich und Entschädigung	32
2.7.5	§ 52 Verfahren und Entscheide	33
2.8	Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit	33
2.8.1	§ 52a Mehrwertabgabe	33
2.8.2	§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung	35
2.8.3	§ 52a1 Veranlagung	36
2.8.4	§ 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung	37
2.8.5	§ 52c Kürzung, Befreiung	40
2.8.6	§ 52d Zweckbindung	41
2.8.7	§ 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen	41
2.8.8	§ 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands	42
2.9	Enteignung	44
2.9.1	§ 53 Enteignungsfälle	44
2.9.2	§ 54 Ausdehnung	44

2.9.3	§ 55 Heimschlag	44
2.9.4	§ 56 Materielle Enteignung, Feststellung	45
2.9.5	§ 57 Rückerstattung	45
2.9.6	§ 58 Arten der Entschädigung	45
2.9.7	§ 59 Bemessung der Entschädigung	45
2.9.8	§ 60 Auszahlung der Entschädigung und Rechtserwerb	45
2.9.9	§ 61 Schätzungskommission	45
2.9.10	§ 61a Organisation	46
2.9.11	§ 62 Verfahren	46
2.9.12	§ 63 Einigungsverhandlung und Schätzung bei formeller Enteignung	46
2.9.13	§ 64 Enteignungsbann	46
2.9.14	§ 65 Vorzeitige Besitzeinweisung	46
2.9.15	§ 66 Schätzung bei materieller Enteignung	47
2.10	Rechtsschutz, Vollstreckung und Strafbestimmungen	47
2.10.1	§ 67 Rechtsschutz	47
2.10.2	§ 68 Behördliche Kontrollen an Ort	48
2.10.3	§ 69 Verwaltungszwang	48
2.10.4	§ 70 Strafbestimmungen	48
2.11	Übergangs- und Schlussbestimmungen	48
2.11.1	§ 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften	48
2.11.2	§ 71a Beurteilung nach bisherigem Recht	49
2.11.3	§ 71b Bisherige Arealbebauungen	52
2.11.4	§ 72 Bestandesgarantie	53
2.11.5	§ 73 Wahl der Schätzungskommission	53
2.11.6	§ 74 Verwaltung und Nachführung von raumbezogenen Daten	53

2 Kommentar PBG

2.1 Zweck und Zuständigkeiten

2.1.1 § 1 Zweck

[1] Dieses Gesetz bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zug. Es dient der Umsetzung der raumbezogenen Grundsätze und legt den Rahmen für die gemeindlichen Bauvorschriften fest.

2.1.2 § 2 Zuständigkeiten – Kantonsrat

[1] Der Kantonsrat beschliesst den kantonalen Richtplan.

2.1.3 § 3 Zuständigkeiten – Regierungsrat

[1] Der Regierungsrat beschliesst
a) Änderungen des kantonalen Richtplanes ohne wesentliche räumliche Auswirkungen;
b) ...
c) die Trägerschaften von Agglomerationsprogrammen;
d) ...
e) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für kantonale Zwecke.
[2] Er regelt auf dem Verordnungsweg
a) die baurechtlichen Begriffe samt den notwendigen Masszahlen;
a1) die Einzelheiten zur Vornahme einer Nutzungsübertragung;
a2) die weitgehende Harmonisierung des zugerischen Baurechts;
b) die Einzelheiten des Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens, auch mit den elektronisch eingerichteten Abläufen;
c) die Koordinationsstelle für kantonale Entscheide im Planungs- und Baubewilligungsverfahren;
d) die besonderen Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen von Bebauungsplänen;
e) das übrige Ausführungsrecht zu diesem Gesetz.
[3] Der Regierungsrat genehmigt die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne, sofern er in der gleichen Sache über Beschwerden entscheiden muss.

Materialien
Absatz 1 lit. c, 2 lit. a, d und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 2 lit. a1 und a2 (neu: 1. Januar 2019)
Absatz 1 lit. b und d (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Mit den vorliegenden Änderungen soll der Regierungsrat von Routinegeschäften grösstmöglichst entlastet und die Verfahrensökonomie soll gestärkt werden.

Die Änderungen in § 3 hängen mit den Änderungen in § 5. Gemäss der Änderung soll neu die Baudirektion für den Erlass der kantonalen Nutzungs- und Sondernutzungspläne sowie für die Sicherung von kantonalen Planungen zuständig sein. Ebenso genehmigt neu die Baudirektion auch die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne. Die Baudirektion beschliesst gemäss § 7 Abs. 1 lit. c Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.1) bereits heute erstinstanzlich über kantonale Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne, Gewässerlinienpläne sowie Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen sowie Gewässerlinienplänen (§ 3 Abs. 1 Bst. b und § 3 Abs. 3 PBG [BGS 721.11]; § 14 GewG [BGS 731.1]); diese Delegation entfällt, wenn im kantonalen Verfahren eine Einsprache durch Sachentscheid zu beurteilen ist oder im gemeindlichen Verfahren eine Einwendung nicht hat gütlich beigelegt werden können, oder wenn die Baudirektion erwägt, eine Genehmigung zu verweigern, sie nur teilweise auszusprechen oder mit Auflagen und Bedingungen zu versehen. Diese frühere weitgehende Delegation wird mit der nun vorgenommenen Änderung des PBG marginal ausgeweitet. Sofern gegen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne ein Rechtsmittel ergriffen wird, muss der Regierungsrat in der gleichen Sache über eine Beschwerde

entscheiden. In diesen Fällen werden auch in Zukunft die gemeindlichen Bauvorschriften, Nutzungs- und Sondernutzungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen sein und er wird gleichzeitig über die Beschwerden entscheiden. Diese Regelung ist Ausfluss des Koordinationsprinzips.

Neu ist die Regelung in § 3 Abs. 2 lit. a1 bezüglich der Nutzungsübertragung. Damit Übertragungen des Nutzungsmasses möglich sind, genügt die Regelung in lit. a von Abs. 2 nicht mehr, wonach der Regierungsrat in der Verordnung die baurechtlichen Begriffe regeln kann. Nach der geltenden Rechtsprechung ist dafür eine Regelung im Gesetz notwendig bzw. der Regierungsrat muss dazu im Gesetz ermächtigt werden, dass er die Nutzungsübertragung in der Verordnung zum PBG regeln kann, welche heute in § 40 der Verordnung zum PBG definiert ist.

Mit der PBG-Revision ging auch eine Revision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz einher. Dabei wurde die Interkantonale Vereinbarung über die Vereinheitlichung der baurechtlichen Begriffe ins kantonale Recht überführt. Bei den Gemeinden ist nicht zuletzt der Wunsch aufgekommen, auch innerkantonal eine Vereinheitlichung des Baurechts (IVHB) anzustreben, die kommunalen Bauordnungen zu entschlacken und damit die kantonale Verordnung zu stärken. Der Regierungsrat hat deshalb die Kompetenz erhalten, zusätzlich zur Definition der baurechtlichen Begriffe auch gewisse Masszahlen vorschreiben zu können. Gleichzeitig hat er eine weitgehende Harmonisierung des zugerischen Baurechts – selbstverständlich in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden – angestrebt. Neben der interkantonalen Harmonisierung via IVHB wird auch eine innerkantonale Vereinheitlichung gesucht. Viele Begriffe und Massvorschriften lauten in den gemeindlichen Bauordnungen gleich oder zumindest ähnlich (Einordnung, Terrainveränderungen, Stützmauern etc.). Diese Vorschriften wurden neu in der Verordnung auf Wunsch der Gemeinden zugunsten der Rechtsanwendenden einheitlich geregelt. Damit können die gemeindlichen Bauordnungen massiv entschlackt werden. Selbstverständlich ist den Gemeinden die Möglichkeit geboten worden, bei Bedarf in bestimmten Bereichen, namentlich zur Berücksichtigung ihrer topographisch unterschiedlichen Verhältnisse von der kantonalen Regelung abweichende Vorschriften erlassen zu können.

Des Weiteren wird aufgrund der IVHB definierten anrechenbaren Grundstücksfläche auch die Ermittlung der Baumasse ändern. Je nach Wahl der Ermittlung der Baumasse hat der Regierungsrat die Kompetenz erhalten, die Umrechnung des bisherigen Nutzungsmasses in das neue Nutzungsmass festzulegen. Eine entsprechende Kompetenzdelegation für diese technische Fragestellung hat der Regierungsrat in § 3 Abs. 2 aufgenommen.

V PBG §5 Abs. 1[1], § 40[2]

2.1.4 § 4 Zuständigkeiten – Private Beratungsstellen

[1] Der Regierungsrat kann private Beratungsstellen im Rahmen einer Leistungsvereinbarung damit betrauen, besonders Interessierte oder Betroffene bei der Erfüllung des Planungs- und Baugesetzes zu unterstützen.

2.1.5 § 5 Zuständigkeiten – Baudirektion

[1] Die Baudirektion ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes.
[2] Die Baudirektion
a) führt den kantonalen Richtplannach;
b) beschliesst kantonale Nutzungs- und Sondernutzungspläne;
b1) beschliesst die Sicherung kantonaler Planungen;
c) genehmigt die gemeindlichen Richtpläne, Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne unter Vorbehalt von § 3 Abs. 3 dieses Gesetzes;

[1] Siehe Seite **??**
[2] Siehe Seite **??**

d) trifft für den Kanton die weiteren Entscheide, sofern dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung keine andere zuständige Behörde bezeichnet.

Materialien
Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)

Mit den vorliegenden Änderungen soll der Regierungsrat von Routinegeschäften grösstmöglichst entlastet und die Verfahrensökonomie soll gestärkt werden.

Die Änderungen in § 3 hängen mit den Änderungen in § 5. Die Baudirektion ist neu für den Erlass der kantonalen Nutzungs- und Sondernutzungspläne sowie für die Sicherung von kantonalen Planungen zuständig. Ebenso genehmigt die Baudirektion auch die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne. Die Baudirektion beschloss gemäss § 7 Abs. 1 lit. c Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.1) bereits früher erstinstanzlich über kantonale Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne, Gewässerlinienpläne sowie Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen sowie Gewässerlinienplänen (§ 3 Abs. 1 Bst. b und § 3 Abs. 3 PBG [BGS 721.11]; § 14 GewG [BGS 731.1]); diese Delegation entfällt, wenn im kantonalen Verfahren eine Einsprache durch Sachentscheid zu beurteilen ist oder im gemeindlichen Verfahren eine Einwendung nicht hat gütlich beigelegt werden können, oder wenn die Baudirektion erwägt, eine Genehmigung zu verweigern, sie nur teilweise auszusprechen oder mit Auflagen und Bedingungen zu versehen. Diese frühere weitgehende Delegation wird mit der vorliegend begehrten Änderung des PBG marginal ausgeweitet. Sofern gegen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne ein Rechtsmittel ergriffen wird, muss der Regierungsrat in der gleichen Sache über eine Beschwerde entscheiden. In diesen Fällen werden die gemeindlichen Bauvorschriften, Nutzungs- und Sondernutzungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen sein und er wird gleichzeitig über die Beschwerden entscheiden. Diese Regelung ist Ausfluss des Koordinationsprinzips.

Neu ist die Regelung in § 3 Abs. 2 lit. a1 bezüglich der Nutzungsübertragung. Damit Übertragungen des Nutzungsmasses möglich sind, genügt die Regelung in lit. a von Abs. 2 nicht mehr, wonach der Regierungsrat in der Verordnung die baurechtlichen Begriffe regeln kann. Nach der geltenden Rechtsprechung ist dafür eine Regelung im Gesetz notwendig bzw. der Regierungsrat muss dazu im Gesetz ermächtigt werden, dass er die Nutzungsübertragung in der Verordnung zum PBG regeln kann, welche früher in § 40 der Verordnung zum PBG definiert war.

Mit der PBG-Revision ging auch eine Revision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz einher. Dabei wurde die Interkantonale Vereinbarung über die Vereinheitlichung der baurechtlichen Begriffe ins kantonale Recht überführt und gleichzeitig wurde auch innerkantonal eine Vereinheitlichung des Baurechts (IVHB) angestrebt. Der Regierungsrat hat deshalb die Kompetenz erhalten, zusätzlich zur Definition der baurechtlichen Begriffe auch gewisse Masszahlen vorschreiben zu können. Gleichzeitig soll er eine weitgehende Harmonisierung des zugerischen Baurechts – selbstverständlich in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden – anstreben. Neben der interkantonalen Harmonisierung via IVHB wird auch eine innerkantonale Vereinheitlichung gesucht. Viele Begriffe und Massvorschriften lauten in den gemeindlichen Bauordnungen gleich oder zumindest ähnlich (Terrainveränderungen, Stützmauern etc.). Diese Vorschriften wurden in der Verordnung auf Wunsch der Gemeinden zugunsten der Rechtsanwendenden einheitlich geregelt. Damit können die gemeindlichen Bauordnungen massiv entschlackt werden. Selbstverständlich soll den Gemeinden die Möglichkeit geboten werden, bei Bedarf in bestimmten Bereichen, namentlich zur Berücksichtigung ihrer topographisch unterschiedlichen Verhältnisse von der kantonalen Regelung abweichende Vorschriften erlassen zu können.

Der Regierungsrat wollte mit einer Anpassung von § 5 Abs. 1 Leistungen der Baudirektion in Bezug auf die unentgeltliche Rechtsberatung von Privaten abschaffen und damit die Baudirektion entlasten. Die Baudirektion erteilte bisher baurechtliche Auskünfte an Behörden und Private. Der Rechtsdienst war dadurch erheblich belastet, was nicht zuletzt auch zu einer verzögerten Behandlung von

Verwaltungsbeschwerden führte. Im Sinne einer Sparmassnahme sollte die Baudirektion von diesem Beratungsauftrag gegenüber Privaten entlastet werden. Durch diese Entlastung von baurechtlichen Beratungen sollte sich der Rechtsdienst der Baudirektion wieder auf seinen Kernauftrag konzentrieren können. Die baurechtliche Beratung hätten Private inskünftig auf dem Markt einkaufen müssen. Die Beratung der Gemeinden wird weiterhin wahrgenommen. Die Kommission stellte sich die Frage, ob mit der geplanten Anpassung von § 5 Abs. 1 nicht zu grosse Nachteile verbunden wären. Die Kommission vertrat die Meinung, dass die Gefahr bestehe, dass diese geplante Änderung zu Mehrkosten bei den Gemeinden aufgrund vermehrter Anfragen von Privaten bei den Gemeinden führen könne. Zudem war die Kommission der Meinung, dass die gute Zusammenarbeit von Privaten und Behörden den Kanton Zug auszeichne und dass dies ein Standortvorteil sei. Dieser solle für die verhältnismässig geringe Einsparung oder allenfalls Verlagerung der Kosten auf die Gemeinden nicht aufgegeben werden.

Absatz 1 (geändert: 1. Juli 2019)

Jeder Kanton muss gemäss § 15 ZWG eine Behörde bezeichnen, die den Vollzug beaufsichtigt. Diese Bestimmung kann mit einer Anpassung von § 5 PBG umgesetzt werden. Danach wurde die Baudirektion auch als Aufsichtsbehörde für den Vollzug des ZWG bezeichnet, da sie bereits für die Überwachung beim Vollzug des PBG zuständig ist (§ 5 Abs. 1 PBG).

V PBG § 40[3]

2.1.6 § 6 Zuständigkeiten – Direktion des Innern

[1] Die Direktion des Innern ist allein zuständig für im Wald gelegene forstliche Bauten und Anlagen und nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen. Zudem erfüllt sie in diesem Umfang im Wald die baupolizeilichen Aufgaben; davon ausgenommen ist der forstliche Wasserbau.
[2] Die Zustimmung der Direktion des Innern ist erforderlich für
a) Ausnahmebewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes;
b) den forstlichen Wasserbau.

2.1.7 § 7 Zuständigkeiten – Gemeinden

[1] Die Einwohnergemeinden erlassen ihre Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne durch allgemeinverbindliche Beschlüsse.
[2] Der Gemeinderat beschliesst
a) gemeindliche Richtpläne;
b) gemeindliche Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne;
c) einfache Bebauungspläne und kleine Änderungen von Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen im Verfahren gemäss § 40;
d) unwesentliche Änderungen des Zonenplanes wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören;
e) die Sicherung gemeindlicher Planungen;
f) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke.
[3] Der Gemeinderat trifft grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt alle baupolizeilichen Aufgaben im Gemeindegebiet, sofern dieses Gesetz oder weitere Erlasse nicht ausdrücklich eine andere Regelung vorsehen.
[4] Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren.

Materialien
Absatz 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)

[3] Siehe Seite 27

Die Änderungen in § 7 Abs. 2 lit. c hängen zum einen mit der Einführung des einfachen Bebauungsplans (§ 32bis PBG) zusammen und anderseits soll das Verfahren für kleine Änderungen von Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen vereinfacht werden, in dem für solche Änderungen neu allein der Gemeinderat zuständig ist.

Der Gemeinderat hat alle baupolizeilichen Aufgaben wahrzunehmen, sofern nicht ausdrücklich im PBG oder in einem anderen Gesetz eine andere Regelung vorgesehen ist. Diese Präzisierung ist notwendig, da nach der bisherigen Regelung nicht klar war, ob der Gemeinderat alle baupolizeilichen Aufgaben wahrnehmen musste. Das gemeindliche Bauamt ist im Lead. Es ist Ansprechpartner der Bauherrschaften und organisiert die Abnahme. Es bietet eine Vertretung der kantonalen Fachstellen zur Abnahme auf, wenn ihm die Fachkenntnis zur Kontrolle der kantonalen Auflagen fehlen sollte.

An sich wollte der Regierungsrat die Bestimmungen über die kommunalen Richtpläne im PBG streichen, weil der kantonale Richtplan derart detailliert ist. Dadurch waren Änderungen der §§ 5, 7 15, 37 und 43 vorgesehen. Diverse Vernehmlassungsteilnehmende haben sich dagegen zur Wehr gesetzt und verlangten, dass den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit verbleiben solle, Richtpläne zu erlassen und diese durch den Kanton genehmigen zu lassen. Der Regierungsrat hat dieser Kritik Rechnung getragen. Im Unterschied zu früher sind die Gemeinden aber nicht mehr verpflichtet, einen Richtplan zu erlassen. Es ist ihnen anheimgestellt. Wenn sie sich aber dafür entscheiden, bedarf der Richtplan – dies auch auf Wunsch der Vernehmlassenden – der kantonalen Genehmigung. Entsprechende Änderungen sind in den Bestimmungen §§ 37 und 43 vorgenommen worden.

An der Zuständigkeit betreffend Baupolizei im Wald gemäss § 6 änderte sich nichts. Baupolizeibehörde im Wald bleibt die Direktion des Innern. Dies entspricht auch dem allgemeinen Grundsatz, dass die Baubewilligungsbehörde immer auch Baupolizeibehörde ist.

2.2 Kantonale Pläne und Bauvorschriften

2.2.1 § 8 Kantonaler Richtplan

[1] Der kantonale Richtplan gibt in Karte und Text darüber Aufschluss, wie sich das Kantonsgebiet räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindliche Ziele fest, insbesondere für
a) eine ausgewogene Entwicklung der Besiedlung, welche die bestehende und geplante Verkehrsinfrastruktur sowie die Umweltgesetzgebung einbezieht;
b) die haushälterische Nutzung des Bodens;
c) die vielfältige und nachhaltige Funktion der Landschaft, einschliesslich des Waldes;
d) eine koordinierte Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen;
e) die Ver- und Entsorgung des Raumes;
f) die grenzüberschreitende Abstimmung der raumrelevanten Vorhaben.
[2] Agglomerationsprogramme sind Teil des kantonalen Richtplanes.

2.2.2 § 9 Kantonale Nutzungspläne (Zonen)

[1] Kantonale Zonen sind
a) die kantonalen Schutzzonen gemäss der Spezialgesetzgebung für den Natur- und Landschaftsschutz und für den planerischen Schutz von Gewässern. Sie können andere Zonen überlagern;
b) die Zonen für den Abbau und die Rekultivierung sowie für Abfallanlagen;
c) die Zonen für den Abbau von Bodenschätzen, für unterirdische Lagerinfrastruktur, für Geothermieanlagen und für die unterirdische Gasspeicherung nach § 6 des Gesetzes über die Nutzung des Untergrunds.

Materialien
Absatz 1 lit. b (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 1 lit. c (neu: 1. Januar 2019)

2.2.3 § 10 Kantonale Bauvorschriften – Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

[1] Die Erstellung und die Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates.
[2] ...
[3] Siedlungen, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass sie zusammen mit der Umgebung und Landschaft eine gute Gesamtwirkungerzielen.

Materialien
Absatz 2 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

§ 10 Abs. 2 ist gestrichen worden, weil er überflüssig geworden ist. Diese Regelung ist bereits im Art. 24d RPG verankert. Der Gesetzgeber des Kantons Zug hütet sich davor, im kantonalen Recht bundesrechtliche Bestimmungen zu wiederholen. Zudem regelt das Bundesrecht diesen Bereich abschliessend, weshalb es keinen Raum für kantonales Anschlussrecht gibt. Im Gegenteil. Diese kantonale Bestimmung könnte allenfalls zu Missverständnissen führen. Man könnte sich fragen, ob die bundesrechtlichen oder die kantonalen Vorschriften in diesem Bereich vorgehen. Aus diesem Grund wurde dieser Absatz aufgehoben.

2.2.4 § 10a Kantonale Bauvorschriften – Behindertengerechtes Bauen

[1] Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.
[2] Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.
[3] Die Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 sind bei Neubauten und Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.
[4] Der Regierungsrat bestimmt die nach Abs. 1 und 2 erforderlichen baulichen Massnahmen.

2.2.5 § 10b Hochhäuser

[1] Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m.
[2] Sie sind dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1. Januar 2019)

Bisher gab es keine Regelungen für Hochhäuser im PBG, sondern nur im kantonalen Richtplan. Da der kantonale Richtplan nur behörden- und nicht grundeigentümerverbindlich ist, sind aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser im PBG festgelegt worden.

In Abs. 1 wird zunächst bestimmt, dass als Hochhaus ein Gebäude mit einer Höhe von über 30 Metern gilt. Soll der Bau von Hochhäusern möglich sein, so müssen die gemeindlichen Bauvorschriften oder der Zonenplan dies ausdrücklich vorsehen und für ein Hochhaus ist überdies ein Bebauungsplan erforderlich. Feuerpolizeilich gilt ein Gebäude ab 30 Metern als Hochhaus und dabei bestimmte Anforderungen gestellt wurden wie z. B. zwei Treppenhäuser. Ein Hochhaus muss aufgrund der Bebauungsplanpflicht bereits hohen Anforderungen genügen. Ein Bebauungsplan muss in erster Linie schon einmal die Voraussetzungen von § 32 PBG erfüllen. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume müssen architektonisch und die Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich besonders gut sein. Danach wird gefordert, dass ein Hochhaus die erhöhten Anforderungen von § 32 PBG erfüllen muss. Ob sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, wird vorab in der kantonalen Vorprüfung

beurteilt. Bei Nichterfüllung der Anforderungen verfasst die Baudirektion die entsprechenden Vorbehalte. Anschliessend geht der Bebauungsplan in die öffentliche Auflage. Während der Auflagefrist kann Einwendung gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Schliesslich entscheidet die Gemeinde (Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung, in der Stadt Zug der Grosse Gemeinderat) darüber, ob der Bebauungsplan die Voraussetzungen von § 32 PBG erfüllt. Wird in der nachfolgenden öffentlichen Auflage des Bebauungsplans Beschwerde erhoben, entscheidet der Regierungsrat gleichzeitig und zusammen mit allfälligen Beschwerden über die Genehmigung des Bebauungsplans.

2.2.6 § 11 Kantonale Bauvorschriften – Einkaufszentren

[1] Die Neuerstellung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren oder von anderen Anlagen mit mehr als 7500 m² Verkaufsfläche setzt einen Bebauungsplan voraus.
[2] Ein Erschliessungskonzept zum Bebauungsplan muss das Angebot des öffentlichen Verkehrs und die dem öffentlichen Verkehr dienende bauliche Infrastruktur enthalten.

2.2.7 § 12 Kantonale Bauvorschriften – Waldabstand – Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen im Wald

[1] Einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien müssen mindestens folgende Waldabstände einhalten:
a) 10 m für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Tiefbauten;
b) 12 m für über dem massgebenden Terrain errichtete Bauten und Anlagen.
[2] Das Baubewilligungs- und Baueinspracheverfahren nach § 45 gilt sinngemäss auch für forstliche Bauten und Anlagen sowie für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen im Wald.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 1 lit. a und b (neu: 1. Januar 2019)

Der Waldabstand im Kanton Zug ist mit 12 Metern im Vergleich zu anderen Kantonen klein. Der durchschnittliche minimale Waldabstand in der Schweiz beträgt rund 18 Meter. Bei einem Waldabstand von 10 Metern wird der Wurzelbereich von Bäumen nicht betroffen, weil der Waldabstand bereits ab Baumkrone gemessen wird und der Wurzelbereich betreffend Flächenbereich meist identisch mit der Baumkrone ist. Die vorliegende Änderung steht unter dem Genehmigungsvorbehalt des Bundes. Wird der minimale Waldabstand noch kleiner festgelegt als beantragt, hätte wohl damit gerechnet werden, dass der Bund die Genehmigung verweigere. Ausnahmebewilligungen für die Unterschreitung des Waldabstands (z. B. für Leitungen) bleiben grundsätzlich nach wie vor unter den Voraussetzungen nach § 14 PBG möglich.

Der Kantonsrat hat den Waldabstand schon vor Jahren auf 12 Meter festgelegt. An diesem Waldabstand wollte die vorliegende Revision für oberirdische Bauten und Anlagen nichts ändern. Es gibt ausserdem keine bundesrechtlichen Vorgaben, welche den Kantonen einen konkreten Mindestwaldabstand vorschreiben. Die Revision will lediglich Bauherrschaften beim Waldabstand mehr Flexibilität zugestehen und den aktuell generell geltenden minimalen Waldabstand von 12 Metern differenziert betrachten. Er bedient sich dabei bereits den Begriffen der IVHB. In Abwägung der Interessen des Waldes und jenen der Anstösserinnen und Anstösser soll der minimale Abstand für unterirdische Bauten und Anlagen sowie für Tiefbauten, insbesondere für Strassen, Wege und Parkierungsanlagen auf 10 Meter reduziert werden können. Der Abstand für über dem massgebenden Terrain errichtete Bauten und Anlagen soll bei 12 Metern belassen werden. Die Begriffe «unterirdische Bauten und Anlagen» sowie «massgebendes Terrain» wird der Regierungsrat bei der Umsetzung der IVHB in der Verordnung definieren.

2.2.8 § 13 Kantonale Bauvorschriften – Kiesgruben

[1] Zur Eröffnung oder Erweiterung von Kiesgruben ist eine kantonale Bewilligung erforderlich. Die betroffene Gemeinde ist anzuhören.

[2] Die Öffnung oder Erweiterung sowie der Betrieb von Kiesgruben sind auf die kantonalen Zonen für den Abbau und die Rekultivierung beschränkt. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Betreiberinnen und Betreiber der Kiesgruben sind verpflichtet,
a) finanzielle Sicherheit für die Einhaltung der Bewilligung zu leisten;
b) dem Kanton jährlich die abgebauten Kubaturen, die verkauften Kiesmengen sowie die Mengen des Materials für die Wiederauffüllung und Rekultivierung mitzuteilen.
[3] Der Kanton kann nach Anhörung der Betroffenen das Einzugsgebiet von Material für die Auffüllung und Rekultivierung einer Kiesgrube festlegen.

2.2.9 § 13a Kantonale Bauvorschriften – Abfallanlagen

[1] Für die Errichtung und den Betrieb von Abfallanlagen in der entsprechenden kantonalen Zone ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.
[2] Wird eine Abfallanlage in der gemeindlichen Bauzone errichtet und betrieben, so ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde.

2.2.10 § 14 Ausnahmen von kantonalen Plänen und Bauvorschriften

[1] Die zuständige Behörde gewährt Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe und wo das übergeordnete Recht es zulässt.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 25. April 2019: Der Waldabstand beträgt zwölf Meter. Für eine Ausnahmebewilligung sind drei Voraussetzungen zu prüfen, nämlich a) würde bei Nichterteilung einer Ausnahmebewilligung eine offensichtlich unzweckmässige Lösung vorliegen oder [alternativ] b) würde sich bei Nichterteilung einer Ausnahmebewilligung eine unbillige Härte für die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller ergeben und [kumulativ] c) ist die Erteilung einer Ausnahmebewilligung mit übergeordnetem Recht vereinbar? Die Gemeinden fordern die Bauherrschaften auf, mit den Baugesuchsunterlagen einen entsprechende Bericht/Begründung für die mögliche Ausnahmebewilligung einzureichen. Die Gemeinde gibt eine Stellungnahme aus ihrer Sicht zu Handen der Direktion des Innern ab, halt bei der Direktion des Innern die Zustimmung ab, bevor sie über die Baubewilligung samt Ausnahmebewilligung entscheidet.

2.3 Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften

2.3.1 § 15 Gemeindlicher Richtplan

[1] Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll.
[2] ...

2.3.2 § 15a Gemeindlicher Quartiergestaltungsplan

[1] Der Gemeinderat kann für die bauliche Entwicklung eines Gebiets nach Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft, Quartiergestaltungspläne erlassen.
[2] Die gemeindlichen Quartiergestaltungspläne entwickeln folgende Verbindlichkeiten:
a) Für die gemeindlichen Behörden sind sie nur im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung verbindlich.
b) Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind sie unverbindlich.

Materialien
§ 15a Absatz 1 und 2 (neu: 1. Januar 2019)

Diverse Gemeinden haben bis anhin den gemeindlichen Quartiergestaltungsplan genutzt, ohne dass er im kantonalen Recht definiert war. Einzig § 43 Abs. 1 PBG hielt fest, dass der Quartiergestaltungsplan – ungleich wie der gemeindliche Richtplan – keiner kantonalen Genehmigung bedurfte. Bis anhin war also

einzig klar, dass der Quartiergestaltungsplan Richtplancharakter aufwies und demzufolge für die Behörden verbindlich war, für die Grundeigentümerschaft jedoch keine Verbindlichkeit entwickeln konnte.

Der Quartiergestaltungsplan soll mit der PBG-Revision kantonalrechtlich definiert werden. Des Weiteren soll ihm namentlich für die Umsetzung der Verdichtung die Aufgabe der Koordination der verschiedenen Interessen der Bauherrschaften sowie der Nachbarschaft und der Bevölkerung zukommen. Der Gemeinderat soll inskünftig für die bauliche Entwicklung eines Gebiets nach Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft Quartiergestaltungspläne erlassen können. Diese Quartiergestaltungspläne sind für die Ausarbeitung und Beurteilung von Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des in Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmasses von mehr als 50 Prozent sowie zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen eine notwendige Grundlage. Als kommunaler Richtplan für ein bestimmtes Quartier ist er jedoch nur für die gemeindlichen Behörden im Rahmen der folgenden Nutzungs- und Sondernutzungsplanung verbindlich. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Perimeters eines Quartiergestaltungsplans entfaltet er keine Verbindlichkeit. Es ist also den Gemeinden nicht erlaubt, Aussagen eines Quartiergestaltungsplans ohne Umsetzung in der Nutzungsplanung in der Beurteilung von Baugesuchen zur Anwendung zu bringen.

Dies ist eine Bestimmung, die im Rahmen der Besprechungen in der Arbeitsgruppe entstanden ist. Mit dem zwingenden Quartiergestaltungsplanerfordernis wollte man öffentliche Quartierräume und eine gute Koordination der Planung über die einzelnen Bebauungspläne hinaus sichern. Es gibt aber auch Beispiele für gute Planungen auch ohne Quartiergestaltungsplan wie z. B. die Suurstoffi in Rotkreuz oder das Papieri-Areal in Cham.

2.3.3 § 16 Gemeindlicher Zonenplan

Materialien

§ 16 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Diese Bestimmung wurde neu in der Bestimmung § 18 PBG eingegliedert.

2.3.4 § 17 Gemeindliche Bauvorschriften

[1] Die gemeindlichen Bauvorschriften legen die gemeindlichen Planungsmittel und Zonen fest. Sie bestimmen die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, die Gestaltung der Bauten und Anlagen der Freiräume und der Landschaft, regeln die Erschliessung und den ruhenden Verkehr, usw.
[2] ...

2.3.5 § 18 Gemeindlicher Zonenplan

[1] Der Zonenplan bestimmt die zulässige Nutzung des Bodens, berücksichtigt die Richtpläne und weist die kantonalen Zonen aus.
a) ...
b) ...
c) ...
[2] Gemeindliche Zonen sind:
a) die Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften sowie die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese Zonen sind Bauzonen;
b) die Zonen für die Landwirtschaft, die Weilerzonen, die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung sowie die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften. Diese Zonen sind keine Bauzonen;
c) die Schutzzonen, welche innerhalb wie ausserhalb der Bauzonen andere Zonen überlagern können oder für sich bestehen.
[3] In Bauzonen ist eine Mischnutzung nach Massgabe der gemeindlichen Bauvorschriften zulässig.
[4] In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei

Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.

Materialien
Absatz 1 lit. a-c (aufgehoben: 31. Dezember 2018)
Absatz und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 3 und 4 (neu: 1. Januar 2019)

In Abs. 4 wird die gesetzliche Grundlage im PBG geschaffen, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen, Umzonungen sowie Aufzonungen mit einer Fläche von mehr als 5000 m^2 und bei ordentlichen Bebauungsplänen in Wohn- und Mischzonen Mindestflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau vorschreiben können. Damit wird das Motionsbegehren von André Wicki (Vorlage Nr. 2184.1 - 14162) umgesetzt, allerdings nicht in dem vom Motionär gewünschten Umfang. Der Motionär verlangt in seinem Vorstoss, dass die Gemeinden die Möglichkeit erhalten sollten, dass sie selbständige oder überlagernde Zonen für preisgünstigen Wohnraum ausscheiden können. Dieser Vorschlag ging dem Regierungsrat und dem Kantonsrat zu weit, weil er massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingreifen würde, wenn auf einem Baugrundstück nur noch preisgünstige Wohnungen erstellt werden könnten. Eigenständige Zonen für preisgünstigen Wohnraum könnten zudem dazu führen, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer weigern, solche Zonen überhaupt zu überbauen. Damit wäre niemandem gedient. Die vorliegende Lösung geht demgegenüber vom Grundsatz aus, dass es für eine Eigentümerschaft zumutbar ist, dass sie in einem gewissen Ausmass preisgünstigen Wohnraum erstellt, wenn ein Grundstück mit einer Fläche von mehr als 5000 m^2 neu eingezont, umgezont oder aufgezont wird oder ein Grundstück Teil eines ordentlichen Bebauungsplans wird.

Nicht nur in Wohnzonen, sondern auch in Mischzonen soll preisgünstiger Wohnungsbau verlangt werden können. Dies können die Gemeinden aber nur bei Neueinzonungen sowie bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses verlangen. Dieses Vorgehen berücksichtigt einerseits die Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft, ihr Land möglichst frei überbauen zu können. Sie erfahren nur Einschränkungen bei einer Neueinzonung oder bei erheblichen Aufzonungen. Andererseits fliessen aber auch die öffentlichen Interessen am Bereitstellen von preisgünstigem Wohnraum ein.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 19. März 2019: In Abs. 4 ist gemäss Wortlaut von «Flächen» die Rede und nicht von «Grundstücken». Entscheidend ist somit, ob die Fläche des gesamten Gebiets, welches umgezont, neu eingezont oder aufgezont wird, 5000 m^2 erreicht oder nicht. Wird diese Fläche erreicht und befindet sich das fragliche Grundstück innerhalb des Perimeters dieser Um-, Neuein- oder Aufzonung, dann ist § 18 Abs. 4 PBG grundsätzlich anwendbar. Da es sich bei § 18 Abs. 4 PBG um eine «Max-Vorschrift» handelt, liegt es in der Autonomie der Gemeinden, welchen Mindestanteil für den preisgünstigen Wohnungsbau sie bei einer Um-, Neuein- oder Aufzonung vorsehen will.

2.3.6 § 19 Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
[2] Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 2 (neu: 1. Januar 2019)

In Abs. 1 wird die vom Kantonsrat erheblich erklärte Motion von Cornelia Stocker und Alice Landtwing (Vorlage Nr. 2245.1 - 14320) umgesetzt, dass Kindertagesstätten, Kindergärten und ähnliche Nutzungen

dem Wohnen gleichgestellt sind. In der Formulierung werden die Begriffe Kindertagesstätte, Kindergarten usw. nicht namentlich erwähnt. Trotzdem sollen auch familienergänzende Betreuungsangebote möglich sein. Es wurde bewusst eine offene Formulierung gewählt, welche die notwendige Flexibilität bringt (keine Verwendung von Begriffen wie Kindertagesstätten, Kindergärten usw. und keine Definition einer Alterslimite). Einerseits wird es möglich sein, einfacher passende Standorte für diese Angebote zu finden und nötige Betreuungsplätze zu schaffen. Andererseits ermöglicht sie familienergänzende Betreuungsangebote auch in die Wohnzonen und nicht nur in Arbeitszonen. Diese flexible Formulierung lässt eine Ausdehnung zu (z. B. Tagesstruktur/Beschäftigung für Menschen mit psychischer/physischer Beeinträchtigung, Pflegewohnungen, Gemeinschaftsräume, Quartiertreffs oder bildungsnahe Angebote wie Spielgruppen oder schulergänzende Betreuungsformen). Selbstverständlich bedarf diese Erweiterung der Nutzung in Wohnzonen auch flankierender Massnahmen. Die Gemeinden werden mit geeigneten Massnahmen verhindern müssen, dass es dabei in Wohnzonen namentlich durch den Taxidienst der Eltern zu einem erhöhten Immissionsniveau kommt.

2.3.7 § 20 Arbeitszonen

[1] Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.
[2] Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

2.3.8 § 21 Kernzonen

[1] Die Kernzonen schaffen oder erhalten Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

2.3.9 § 22 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

[1] Bauzonen mit speziellen Vorschriften umfassen Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf.

2.3.10 § 23 Reserve-Bauzonen

Materialien
§ 23 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Bei den Reserve-Bauzonen handelt es sich um Land, das zwar eingezont ist, dessen Erschliessung aber noch nicht gegeben ist. Diese Bestimmung kann gestrichen werden, da es in Zukunft keine Reserve-Bauzonen mehr gibt. Neueinzonungen im grossen Stil wird es nicht mehr geben. Hinzu kommt, dass die Gemeinden mit den betroffenen Grundeigentümerschaften vorab vertraglich sicherstellen werden, dass sie ihr neu eingezontes Bauland zeitgerecht überbauen werden.

In Bezug auf das Übergangsrecht ist auf § 71 Abs. 3 zu verweisen. Darin wird festgelegt, dass die bisherigen Reserve-Bauzonen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, längstens jedoch bis Ende 2025 weiterbestehen dürfen. Mit der nächsten Ortsplanungsrevision müssen die Gemeinden ihr Recht den neuen Bestimmungen des PBG anpassen. Dies wird auch für die bisherigen Reserve-Bauzonen gelten.

2.3.11 § 24 Landwirtschaftszonen

[1] Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet, oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt und gepflegt werden soll.
[2] Zonen für die Landwirtschaft lassen Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinausgehen, dann zu, wenn es der kantonale Richtplan und der gemeindliche Zonenplan ermöglichen.

2.3.12 § 25 Weilerzonen

[1] Weilerzonen dienen der Erhaltung von Kleinsiedlungen. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer gewährleistet sind. Sie umfassen mindestens fünf Gebäude, davon mindestens drei Wohngebäude, in enger räumlicher Beziehung.
[2] ...

Erläuterungen Baudirektion
- vom 21. März 2019: Vgl. zur aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Weilerzonen das Informationsschreiben der Baudirektion vom 21. März 2019 (Fall «Arosa», Urteil BGer vom 12. Dezember 2018, BGE 145 II 83[4]). (Dokument unten).

Titel
Info der Baudirektion zu Weilerzonen

2.3.13 § 26 Zonen des öffentlichen Interesses

[1] Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.
[2] In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.
[3] Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Materialien
Absatz 3 (neu: 1. Januar 2019)

Mit der innerkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts sollen die kommunalen Bauordnungen entschlackt werden. Sämtliche Bauordnungen der zugerischen Gemeinden bestimmen, dass der Gemeinderat in den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise festlegt.

2.3.14 § 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

[1] Die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen Zwecken, welche im Zonenplan eigens vermerkt sind und sich in der Regel anderswo nicht verwirklichen lassen.

2.3.15 § 28 Schutzzonen

[1] Schutzzonen dienen namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Das Nähere bestimmt die Spezialgesetzgebung.

2.3.16 § 29 Arealbebauungen

Materialien
§ 29 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Das Instrument der Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren wurde abgeschafft und durch den einfachen Bebauungsplan als Planungsinstrument ersetzt. Diese Bestimmung konnte daher

[4] https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&from_year=1954&to_year=2019&sort=relevance&insertion_date=&from_date_push=&top_subcollection_clir=bge&query_words=145+II+83&part=all&de_fr=&de_it=&fr_de=&fr_it=&it_de=&it_fr=&orig=&translation=&rank=1&highlight_docid=atf%3A%2F%2F145-II-83%3Ade&number_of_ranks=1&azaclir=clir

gestrichen werden. Bestehende Arealbebauungen fallen unter die Bestandesgarantie und für diese gilt die Übergangsbestimmung gemäss dem neuen § 71a PBG (Inkrafttreten: 1. Januar 2019).

2.4 Sondernutzungspläne und Erschliessung

2.4.1 § 30 Regionalpläne

Materialien

§ 30 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Seit der Einführung der Regionalpläne wurde nur ein Regionalplan erlassen, nämlich der Regierungsratsbeschluss über die Planung und den Bau der Einkaufszentren vom 26. Februar 1974 (GS 20, 73 ff.). Verschiedene grenzüberschreitende Planungen der Gemeinden, so etwa im Gebiet Sihlbrugg auf dem Gemeindegebiet von Neuheim und Baar sowie im Unterfeld auf dem Gemeindegebiet von Baar und Zug, kommen ohne dieses Planungsinstrument aus. Dazu kommt, dass der Aufwand für einen Regionalplan erheblich ist und er verkompliziert das System von Richtplan und Nutzungsplan. Diese Bestimmung ist überflüssig und sie kann damit gestrichen werden.

2.4.2 § 31 Baulinien- und Strassenpläne

[1] Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes.
[2] Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten.

2.4.3 § 31a Erschliessungsplan

[1] Der Erschliessungsplan bezweckt, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden.
[2] Ein Erschliessungsplan kann Bau-, Strassen- und Niveaulinien sowie Vorschriften über die Finanzierung und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen enthalten.

2.4.4 § 32 Bebauungspläne

[1] Bebauungspläne bestimmen die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden.
[2] Wesentliche Vorzüge im Sinne von Abs. 1 sind:
a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.
[3] Bestandteile sind Baulinienpläne, Vorschriften über die Art und das Mass der Nutzung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Gesamthöhe, die Abstände und insbesondere die Freiräume.
[4] Wird in einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht ein Bebauungsplan abgelehnt, so muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen Bebauungsplan ausarbeiten, sofern sie einen solchen verlangt, und spätestens innerhalb von drei Jahren erstinstanzlich beschliessen. Kommt dieser Beschluss nicht zu Stande, entfällt die Bebauungsplanpflicht und Baugesuche sind nach den geltenden Vorschriften zu beurteilen.
[5] Wird der
a) einfache Bebauungsplan nicht innerhalb von zwei Jahren,
b) ordentliche Bebauungsplan nicht innerhalb von vier Jahren
seit erstmaligem Begehren einer Grundeigentümerschaft der Entscheidbehörde vorgelegt, kann die betreffende Grundeigentümerschaft innerhalb von zwei weiteren Jahren einen eigenen Bebauungsplan erarbeiten und dem Gemeinderat einreichen. Der Gemeinderat legt diesen Bebauungsplan unmittelbar danach der Entscheidbehörde vor.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 5 (neu: 1. Januar 2019)

Gemäss Abs. 1 rechtfertigen wesentliche Vorzügen gegenüber der Einzelbauweise Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften. Es gibt nur gemeindliche Bebauungspläne und zwar ordentliche und einfache.

In Abs. 2 wurde jedoch von wesentlichen Vorteilen gesprochen. Damit es auch künftig zu keinen Auslegungsschwierigkeiten kommt, ist in beiden Absätzen von demselben Begriff auszugehen. Der Kanton hat analog der geltenden «Arbeitshilfe Bebauungsplan»[5] eine detaillierte kantonale Arbeitshilfe sowohl für den ordentlichen als auch für den einfachen Bebauungsplan mit den Gemeinden erarbeitet.

In Abs. 3 kommt es nur zu sprachlichen Anpassungen. Materiell erfolgen keine Änderungen. Gleichzeitig wird jedoch die Terminologie bereits an die Begriffe der IVHB angepasst.

2.4.5 § 32bis Einfache Bebauungspläne

[1] Der Erlass eines einfachen Bebauungsplans muss entweder von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, welche mindestens über die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen, beantragt werden, oder der Entscheid muss vom Gemeinderat ausgehen.
[2] Einfache Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn
a) diese die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
b) die vom Bebauungsplan erfasste Fläche mindestens 2000 m² beträgt.
[3] Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 2, sind folgende Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig:
a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Januar 2019)

Die einfachen Bebauungspläne sind als Ersatz für die Arealbebauungen gedacht. Die Regelungen lehnen sich an jene für Arealbebauungen an. Da die Abweichungen von der Einzelbauweise bereits im Gesetz abschliessend definiert sind, müssen einfache Bebauungspläne von der Baudirektion nicht vorgeprüft werden und es ist auch keine kantonale Genehmigung erforderlich. Die einfachen Bebauungspläne werden vom Gemeinderat beschlossen, eine Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer der Arealfläche ist nicht erforderlich. Die Initiative für den Erlass eines einfachen Bebauungsplans kann vom Gemeinderat ausgehen oder von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, sofern diese mindestens über die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen können. Die Baudirektion hat dazu die Arbeitshilfe Bebauungsplan[6] erarbeitet.

Titel
Der einfache Bebauungsplan - ein juristischer Überblick

2.4.6 § 32ter Ordentliche Bebauungspläne

[1] Ordentliche Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn sie

[5] https://zgchtest.webcloud7.ch/izug/platform/behoerden/baudirektion/arv/koordinationsstelle-planungen-und-baugesuche/publikationen-1/20201001_arbeitshilfe_bp_zug_rev.pdf
[6] https://zgchtest.webcloud7.ch/izug/platform/behoerden/baudirektion/direktionssekretariat/planungs-und-baugesetz-fragen-und-antworten-zur-anwendung/resolveuid/83384ada468f459b836995368717c179

a) die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
b) beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind;
c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird.
[2] Die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinden im das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beurteilenden Gremium ist zwingend.
[3] Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Januar 2019)

Damit die Bebauungspläne den erhöhten Anforderungen in Bezug auf Städtebau und Architektur entsprechen, wird neu vorgeschrieben, dass ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Planerwettbewerb) mit mindestens drei Planerteams (Architekten müssen zwingend dabei sein, allenfalls müssen in die Teams auch Landschaftsplaner, Verkehrsplaner, Raumplaner etc. aufgenommen werden) durchgeführt werden muss. Namentlich in Verdichtungsgebieten haben es ohne Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft entsprechende Bebauungspläne immer schwieriger, vor dem Stimmvolk zu bestehen. Aus diesem Grund sollen Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses über 50 Prozent auf einem Quartiergestaltungsplan unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft fussen. Damit kann die Akzeptanz einer solcher Verdichtung gestärkt werden.

In Abs. 3 wird präzisiert, dass bei einem ordentlichen Bebauungsplan auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise möglich sind, sofern der Bebauungsplan den erhöhten Anforderungen entspricht. Bislang scheiterten Bebauungspläne mit einer Verdoppelung der Gebäudelänge oder der Geschosszahl bisweilen am Zonencharakter der bisherigen Grundnutzung. Mit dem Begriff «grössere Abweichungen» soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Wenn also ein Bebauungskonzept als Produkt eines Wettbewerbs überzeugt, soll es durchaus möglich sein, dass von den Vorschriften der Grundnutzung erheblich abgewichen werden kann. Eine Verdoppelung der Gebäudelänge der in Einzelbauweise zulässigen Geschosszahl soll möglich sein. Die vorgegebene Nutzungsart muss jedoch gewahrt werden. So darf beispielsweise mit einem Bebauungsplan aus einer Wohnzone ohne Änderung des Zonenplans keine Mischzone entstehen.

Die Zusammensetzung der Jury des Wettbewerbs ist nicht zuletzt aufgrund von Beschwerdeentscheiden immer wieder ein Thema. Aus diesem Grund wird im Gesetz festgelegt, dass auch Vertreter einer Gemeinde in Wahrnehmung von öffentlichen Interessen in der Jury Einsitz nehmen können, ja sogar müssen. Es ist klar, dass die Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden gewahrt bleiben muss. Bei Verwaltungsbehörden sind dieselben Kriterien sinngemäss anzuwenden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Es ist zu unterscheiden zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. Die Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern ist bereits gegeben, wenn sie als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Bebauungsplan mitzuentscheiden haben. Ausschlaggebend ist dabei, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einwendungsverfahren gegen den Bebauungsplan (BGE 140 I 326). Weil der ordentliche Bebauungsplan im Kanton Zug jedoch von der Gemeindeversammlung und nicht vom Gemeinderat beschlossen wird, kann nicht von einer Vorbefassung gesprochen werden. Hinzu kommt, dass die in der Jury einsitzenden Gemeinderäte deshalb nicht Entscheidungsträger im eigentlichen Sinn sind und dass die Einsitznahme neu im PBG gesetzlich verankert wird. Sie beruht also nicht nur auf informellem Verwaltungshandeln (BGE 1A.11/2007). Aus

diesem Grund wird im PBG entsprechend geregelt, dass die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinde in der den Planerwettbewerb beurteilenden Jury, namentlich zur Wahrnehmung der öffentlichen Interessen zwingend ist.

Der Begriff «grössere Abweichungen» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der bewusst so im Gesetzestext verwendet wird, damit bei den zulässigen Abweichungen eine gewisse Flexibilität besteht und nicht die Einhaltung des Zonencharakters zum Stolperstein für einen Bebauungsplan wird. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass das Mass der zulässigen Abweichungen von der Einzelbauweise von den Vorteilen abhängt, welche ein Bebauungsplan aufweist. Ein weiteres Kriterium für das Mass der zulässigen Abweichungen ist die Zonierung des Gebiets, über das ein Bebauungsplan erlassen wird. So sind in einem Gebiet mit hoher Dichte grössere Abweichungen zulässig als in einem Gebiet mit geringerer Dichte. Oder anders ausgedrückt: In einer Wohnzone 1 können auch mit einem Bebauungsplan keine Hochhäuser erstellt werden. Dagegen ist in einer Wohnzone 4 der Bau eines Hochhauses mit 15 oder mehr Geschossen durchaus möglich, sofern der entsprechende Bebauungsplan die im Gesetz verlangten Vorzüge aufweist.

Es bestand bereits heute die Möglichkeit, für die Erarbeitung eines Bebauungsplans einen Planerwettbewerb zu verlangen. Diese Möglichkeit wurde namentlich in einigen Gemeinden nur selten genutzt. Zur Kostentragung bei Bebauungsplänen muss sich der Gemeinderat bereits bei seinem Vorentscheid im Verfahren für Bebauungspläne gemäss § 4 V PBG (§ 3a Abs. 2 lit. d aV PBG in Kraft bis 31. Dezember 2018) äussern. Eine zusätzliche gesetzliche Grundlage ist deshalb nicht mehr notwendig.

Gemäss Abs. 1 können Gemeinden Bebauungspläne nur dort verlangen, wo im Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht dies verlangt. In Gebieten mit Bebauungsplanpflicht ist entweder ein einfacher oder ein ordentlicher Bebauungsplan zu erlassen.

Gemäss Abs. 1 Bst. b wurde von der Kommission beschlossen, dass ein Planerwettbewerb nur beim Erlass und bei wesentlichen Änderungen eines Bebauungsplans, nicht aber bei geringfügigen Änderungen von Bebauungsplänen durchgeführt werden müsse. Nach Meinung der Kommission liegt eine wesentliche Bebauungsplanänderung insbesondere dann vor, wenn:

- der Bebauungsplanperimeter erheblich verändert wird (ob eine Änderung/Anpassung eines Bebauungsplans wesentlich ist, bestimmt sich immer anhand der konkreten Umstände und Gegebenheiten des konkreten Bebauungsplans);
- die Baufelder des Bebauungsplans betreffend Grösse, aber auch betreffend Form erheblich verändert werden;
- die Ausnützung des Bebauungsplans erheblich geändert wird oder
die Höhe der einzelnen Baufelder erheblich verändert wird.

Gemäss Abs. 1 Bst. c ist die Frage aufgekommen, ob die Nachbarschaft bereits miteinbezogen werden soll, bevor der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt wird. Da der Quartiergestaltungsplan gemäss dem Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt nicht mehr zwingend erforderlich ist, musst diese Bestimmung angepasst werden und anstelle des Quartiergestaltungsplans wurde der Begriff «Planverfahren» eingefügt werden. Damit sollte der vorgängige und frühe Einbezug der Nachbarschaft z. B. in einem Quartiergestaltungsplanverfahren oder aber auch im Verfahren zum Erlass des ordentlichen Bebauungsplans selbst (vor der öffentlichen Auflage) sichergestellt werden. Diese Ergänzung wurde von der Kommission beschlossen.

Seitens der Kommission wurde bei Abs. 3 darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung eine wesentliche Praxisänderung mit sich bringen wird. Neu wird der Handlungsspielraum der Gemeinden, mit ordentlichen Bebauungsplänen von der ordentlichen Zonenordnung abzuweichen – ohne den Zonenplan oder die Bauordnung anzupassen – erhöht. Die Nutzungsart muss jedoch gewährt bleiben.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 26. März 2019: Für Bebauungspläne mit einem Nutzungsmass von mehr als 50% (§ 32ter Abs. 1 Bst. c PBG) kann ein Quartiergestaltungsplan ein Instrument sein, um die notwendige Mitwirkung der Bevölkerung zu bewerkstelligen. Ein Quartiergestaltungsplan ist dafür aber keine Pflicht. Denkbar sind auch Workshops, Quartierversammlungen, etc.. Entscheidend ist, dass die Bevölkerung (in geeigneter Weise) auch tatsächlich einbezogen wird.

- vom 16. Juli 2019: Erfüllt ein ordentlicher Bebauungsplan die Voraussetzungen gemäss § 32ter Abs. 1 PBG, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben. Damit steht fest, dass mit einem ordentlichen Bebauungsplan auch die Mindestanteile für Gewerbe oder für Wohnen verändert werden könnten. Würde aber in einer Wohn- und Arbeitszone mit einem ordentlichen Bebauungsplan vollständig auf den Gewerbeanteil verzichtet, käme dies einer faktischen Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in eine reine Wohnzone gleich. Damit würde von der gemäss Zonenplan geltenden Nutzungsart abgewichen, was von § 32ter Abs. 3 PBG nicht mehr gedeckt wäre. Mit dem Erlass des Bebauungsplans müsste deshalb eine Zonenplanänderung einhergehen.

- Hier geht's zur Arbeitshilfe Bebauungsplan,[7] die von der Baudirektion erarbeitet wurde.

V PBG § 4[8]

2.4.7 § 32a Erschliessungspflicht der Gemeinden

[1] Die Gemeinden sind für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Sie haben zusammen mit der Bau- und Zonenordnung auch für die noch nicht oder nicht genügend erschlossenen Bauzonen die Erschliessungspläne zu beschliessen.
[2] Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, bis wann welche Gebiete erschlossen oder welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert werden sollen.
[3] Soweit die Versorgung und Entsorgung nicht durch die Gemeinde selber erfolgt, überbindet sie die Pflicht zur Erschliessung dem zuständigen Versorgungswerk.

2.4.8 § 32b Durchführung der Erschliessung

[1] Die Gemeinde führt die Erschliessung in Zusammenarbeit mit den anderen Erschliessungsträgern nach dem Erschliessungsprogramm und der baulichen Entwicklung durch.
[2] Bauwillige können mit der Gemeinde die vorzeitige Erschliessung vereinbaren. Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht fristgerecht, so können Bauwillige die Erschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst vornehmen und bevorschussen. Die Gemeinde hat die geleisteten Vorschüsse den Dritten inklusive Zins innert fünf Jahren nach der Erstellung der Erschliessung zurückzuerstatten. Mit der Rückerstattung geht die Erschliessungsanlage ins Eigentum der Gemeinde über.

2.4.9 § 32c Mitbenutzung durch Private

[1] Der Gemeinderat verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen, die Mitbenutzung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung vorliegt.
[2] ...
[3] Auf Begehren der belasteten oder berechtigten Eigentümerinnen und Eigentümer wird die Entschädigung von der Schätzungskommission festgesetzt. Diese entscheidet auch über strittige Unterhaltsregelungen.

[7] https://zgchtest.webcloud7.ch/izug/platform/behoerden/baudirektion/arv/koordinationsstelle-planungen-und-baugesuche/publikationen-1/20201001_arbeitshilfe_bp_zug_rev.pdf
[8] Siehe Seite **??**

Materialien
Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 2 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

In dieser Bestimmung wird eine Präzisierung dahingehend vorgenommen, dass eine Duldungsverpflichtung für die Mitbenutzung einer Erschliessungsanlage durch Dritte genügt und der Gemeinderat nicht zusätzlich noch die erforderlichen Rechte enteignen muss. Aus diesem Grund wird der Begriff «Ausbau» in der geänderten Bestimmung von Abs. 1 weggelassen. Nachdem das Verwaltungsgericht entschieden hat, dass die rechtskräftig verfügte Mitbenützung im Sinn von § 32c PBG als genügende rechtliche Sicherstellung der Erschliessung eines Grundstücks gilt, ist die Ergänzung durch das Enteignungsrecht nicht mehr notwendig.

Mit der Präzisierung in Abs. 3 wird sichergestellt, dass die Kosten im Verfahren vor der Schätzungskommission die belasteten oder die berechtigten Eigentümerinnen und Eigentümer übernehmen müssen und nicht die Gemeinden, welche die Duldungsverpflichtung verfügt haben.

2.4.10 § 32d Erschliessung mit Kommunikationsanlagen

[1] Der Gemeinderat kann bei privaten oder öffentlichen Gebäuden mit grossem Publikumsverkehr verlangen, dass auf Kosten der Bauherrschaft die notwendigen Kommunikationsanlagen zu installieren sind, damit auch im Notfall eine Verbindung zu den Organisationen des Bevölkerungsschutzes gewährleistet ist.

2.5 Sicherung von Planungen

2.5.1 § 33 Bausperre

[1] Die zuständige Behörde kann ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorerst den Erlass oder die Änderung eines Baulinien-, Strassen-, Erschliessungs- oder Bebauungsplans erfordert.
[2] Der Plan muss längstens zwei Jahre seit Einreichung des vollständigen Baugesuchs erstinstanzlich beschlossen werden. Kommt dieser Beschluss nicht zustande, ist das Baugesuch nach den bestehenden Vorschriften zu behandeln.

2.5.2 § 34 Baulinienraum

[1] Im Baulinienraum sind von der öffentlichen Planauflage an neue Bauten und Anlagen unzulässig.
[2] Um- oder Aufbauten an den von Baulinien betroffenen Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern das Gemeinwesen bei der Inanspruchnahme des Baulinienraums den damit geschaffenen Mehrwert nicht entschädigen muss (Reverspflicht).
[3] Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen sind in der Regel vom Bauverbot, nicht aber von der Reverspflicht ausgenommen.

Materialien
Absatz 3 (geändert: 1. Januar 2019)

In § 34 wird lediglich eine Präzisierung vorgenommen. Mit dem Begriff «dergleichen» werden inskünftig nicht mehr nur Kleinbauten, Parkierungs- und Erschliessungsanlagen vom Bauverbot im Baulinienraum ausgenommen sein, sondern weitere, ähnliche Bauten und Anlagen. Es handelt sich dabei im Baulinienraum um solche Bauten und Anlagen, welche ohne grosse Schwierigkeiten entfernt werden können. Dabei ist insbesondere an Elemente der Garten- und Umgebungsgestaltung, namentlich an Gartencheminées, und an die Gestaltung von Gartensitzplätzen zu denken. Damit ist klar, dass die Aufzählung in Abs. 3 nicht abschliessend ist.

2.5.3 § 35 Planungszone

[1] Die zuständige Behörde kann Planungszonen im Sinne des Raumplanungsgesetzes beschliessen.
[2] Planungszonen sind mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Die zuständige Behörde bemisst sie auf längstens fünf Jahre. Sie kann die Geltungsdauer einmalig um höchstens zwei Jahre verlängern.

2.6 Verfahrensbestimmungen

2.6.1 § 36 Erlass von kantonalen Richtplänen

[1] Die Baudirektion lässt kantonale Richtpläne vor der Beschlussfassung durch die zuständige Behörde öffentlich auflegen.
[2] Wer beim kantonalen Richtplanverfahren mitwirken will, kann der Baudirektion während der Auflagefrist schriftlich Eingaben unterbreiten.
[3] Die Baudirektion fasst die Eingaben in einem Bericht zusammen und nimmt gesamthaft Stellung. Sie unterbreitet ihren Bericht der Behörde, die den Richtplan beschliesst, und orientiert die Absender der Eingaben.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)

2.6.2 § 37 Erlass des gemeindlichen Richtplans

[1] Sofern eine Gemeinde bei ihrer Planung einen gemeindlichen Richtplan einsetzen will, ist er gemäss dem Verfahren der gemeindlichen Zonenplanung, jedoch durch den Gemeinderat, zu erlassen.
[2] Die Beschwerdemöglichkeit gemäss § 41 entfällt.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)

Die Gemeinden sind nicht mehr verpflichtet, einen kommunalen Richtplan zu erlassen. Sofern sie sich jedoch für den Erlass eines kommunalen Richtplans entscheiden, erlässt ihn der Gemeinderat und orientiert sich dabei sinngemäss am Verfahren der kommunalen Zonenplanung.

Die Kommission für Raumplanung und Umwelt fragte sich, ob gemeindliche Richtpläne überhaupt noch notwendig seien, zumal der kantonale Richtplan bereits sehr detailliert sei.

Die Baudirektion war ebenfalls dieser Ansicht. Da aber bis auf eine Gemeinde alle wünschen, dieses Planungsinstrument beizubehalten, wurde § 37 dahingehend geändert, dass er als Kann-Vorschrift ausgebildet wurde. Den Gemeinden solle es somit freistehen, kommunale Richtpläne zu erlassen.

2.6.3 § 37a Erlass von gemeindlichen Quartiergestaltungsplänen

[1] Gemeindliche Quartiergestaltungspläne sind gemäss dem Verfahren der gemeindlichen Zonenplanung durch den Gemeinderat zu erlassen.
[2] Die Beschwerdemöglichkeit gemäss § 41 entfällt.

Materialien
§ 37a (neu: 1. Januar 2019)

Bisher enthielt das PBG keine Vorschriften zum Erlass von Quartiergestaltungsplänen. Dies ist nun zu ändern. Die Vorschriften für den Erlass des kommunalen Richtplans sollen auch für den Erlass von gemeindlichen Quartiergestaltungsplänen Gültigkeit haben. Einzig die kantonale Genehmigungspflicht entfällt (§ 43 Abs. 1 PBG).

2.6.4 § 38 Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen

[1] Sollen kantonale Zonen- und Sondernutzungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde die erforderlichen Mitberichte ein. Danach wird der bereinigte Entwurf in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen sind, soweit möglich, direkt zu benachrichtigen. Für die Gewährung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend.
[2] Während der Auflagefrist kann bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat.
[3] In einfachen Fällen kann auf die Publikation im Amtsblatt verzichtet werden, doch sind die Betroffenen direkt zu benachrichtigen. Ihr Einspracherecht ist zu gewährleisten.
[4] Rechtskräftige Beschlüsse sind von der zuständigen Behörde zur Orientierung der Öffentlichkeit im Amtsblatt zu publizieren.

Materialien
§ 38 Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 38a Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39 Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39a (neu: 1. Januar 2019)
§ 42 Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019) und Absatz 4 (aufgehoben: 28. Juni 2019)

Diese Anpassungen hängen damit zusammen, dass neu alle Fristen für die Planungsverfahren in § 47a geregelt werden.

2.6.5 § 38a Erlass von Planungszonen

[1] Wer von einer Planungszone betroffen ist, kann während der öffentlichen Auflage bei der anordnenden Behörde Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid sind die Rechtsmittel gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz zulässig.

Materialien
§ 38 Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 38a Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39 Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39a (neu: 1. Januar 2019)
§ 42 Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019) und Absatz 4 (aufgehoben: 28. Juni 2019)

Diese Anpassungen hängen damit zusammen, dass neu alle Fristen für die Planungsverfahren in § 47a geregelt werden.

2.6.6 § 39 Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen

[1] Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen.
[2] Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den bereinigten Entwurf öffentlich auf. Die Auflage ist im Amtsblatt anzuzeigen.
[3] Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.
[4] Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Materialien

§ 38 Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 38a Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39 Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39a (neu: 1. Januar 2019)
§ 42 Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019) und Absatz 4 (aufgehoben: 28. Juni 2019)

Diese Anpassungen hängen damit zusammen, dass neu alle Fristen für die Planungsverfahren in § 47a geregelt werden.

2.6.7 § 39a Erlass von gemeindlichen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen sowie von einfachen Bebauungsplänen

[1] Das Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen sowie von einfachen Bebauungsplänen richtet sich grundsätzlich nach der Bestimmung von § 38 dieses Gesetzes.
[2] Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne bedürfen überdies einer Vorprüfung durch die Baudirektion.

Materialien
§ 38 Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 38a Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39 Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39a (neu: 1. Januar 2019)
§ 42 Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019) und Absatz 4 (aufgehoben: 28. Juni 2019)

Diese Anpassungen hängen damit zusammen, dass neu alle Fristen für die Planungsverfahren in § 47a geregelt werden.

2.6.8 § 40 Einfaches Verfahren für gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne

[1] Der Gemeinderat beschliesst
a) kleine Änderungen von rechtskräftigen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen;
b) einfache Bebauungspläne gemäss § 32[bis].

Materialien
Absatz 1 lit. b (geändert: 1. Januar 2019)

2.6.9 § 41 Publikation von Beschlüssen über gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne; Beschwerdemöglichkeit

[1] Jeder Beschluss über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen ist vom Gemeinderat einmal im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
[2] Die Publikation nennt den Gegenstand des Beschlusses, enthält eine Rechtsmittelbelehrung und verweist auf die öffentliche Auflage.
[3] Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)

Bis anhin musste jeder Beschluss über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen

Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen jeweils zweimal im Amtsblatt publiziert werden, einmal zu Beginn der öffentlichen Auflage, das zweite Mal während der öffentlichen Auflage. Von dieser bisherigen Pflicht ist Abstand zu nehmen. Eine einmalige Publikation im Amtsblatt muss inskünftig genügen. Dem Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs ist mit einer einmaligen Publikation im Amtsblatt bereits Genüge getan.

2.6.10 § 42 Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen

[1] Die Genehmigung von neuen, geänderten oder aufgehobenen gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder ordentlichen Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen erfolgt grundsätzlich im Sinne der Vorschriften der Spezialgesetzgebung. Die Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz, dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinden muss gewahrt bleiben.
[2] Der Regierungsrat koordiniert seine Genehmigungen mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache.
[3] Ändert die Genehmigungsbehörde gemeindliche Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren oder hebt sie diese ganz oder teilweise auf, hat sie ihren Beschluss im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
[4] ...

Materialien
§ 38 Absatz 1 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 38a Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39 Absatz 1 und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
§ 39a (neu: 1. Januar 2019)
§ 42 Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019) und Absatz 4 (aufgehoben: 28. Juni 2019)

Diese Anpassungen hängen damit zusammen, dass neu alle Fristen für die Planungsverfahren in § 47a geregelt werden.

2.6.11 § 43 Genehmigung des gemeindlichen Richtplans

[1] Sofern der Gemeinderat einen gemeindlichen Richtplan erlässt, unterbreitet er ihn, ohne die Quartiergestaltungspläne, der Baudirektion zur Genehmigung.
[2] Die Genehmigung ist vom Gemeinderat mit Amtsblattpublikation bekanntzumachen.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)

Die Gemeinden sind nicht mehr verpflichtet, einen kommunalen Richtplan für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen. Sofern sie sich jedoch für den Erlass eines entsprechenden kommunalen Richtplans entscheiden, unterbreitet ihn der Gemeinderat der Baudirektion zur Genehmigung. Von der Genehmigungspflicht sind kommunale Quartiergestaltungspläne ausgenommen. Diese Richtpläne beziehen sich auf einen begrenzten Perimeter und nicht auf das gesamte Gemeindegebiet.

2.6.12 § 44 Bewilligungspflicht

[1] Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde. Vorbehalten bleibt § 6 Abs. 1 dieses Gesetzes.
[2] ...
[3] ...

2.6.13 § 44a Pflicht zur Bauanzeige, Solaranlagen

[1] Geringfügige Bauvorhaben und Solaranlagen, welche die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind der zuständigen Gemeindebehörde mit einer Bauanzeige zu melden.
[2] Die Gemeindebehörde teilt die Anzeigen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen umgehend der Baudirektion mit.
[3] Erhebt die zuständige Behörde innert 20 Tagen seit Empfang der Bauanzeige durch die Gemeindebehörde keine Einwendungen, darf das Vorhaben ausgeführt werden.
[4] Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

2.6.14 § 45 Ablauf des Baubewilligungs- und Baueinspracheverfahrens

[1] Das Baugesuch ist öffentlich aufzulegen. Es wird am ersten Tag und ein weiteres Mal während der Auflage im Amtsblatt publiziert.
[2] Wer vom Baugesuch besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hat, ist zur Baueinsprache berechtigt.
[3] Die Einsprache muss innert der Auflagefrist schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.
[4] In einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt, ist von der Auflage und Publikation des Baugesuchs abzusehen.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2018)

Diese Anpassung wird vorgenommen, weil es neu eine Bestimmung für alle Fristen im PBG (§ 47a) gibt. Die Baugesuche müssen im Gegensatz zur heutigen Regelung nur noch einmal im Amtsblatt publiziert werden. Die vom Regierungsrat vorgesehene nur noch einmalige Publikation von Baugesuchen im Amtsblatt wurde von der Kommission für Raumplanung und Umwelt kritisch hinterfragt. Ihrer Meinung nach würde damit die Gefahr steigen, dass Nachbarn und Einsprachelegitimierte die Wahrnehmung ihrer Rechte verpassen würden. Dabei galt es aber zu bedenken, dass die Amtsblattpublikation nicht die einzige Massnahme zur Publizität der Baugesuche sei. Bei Baugesuchen müssten immer auch Bauprofile erstellt werden.

2.6.15 § 46 Koordination, Entscheid über Baugesuch und Baueinsprachen

[1] Die zuständige Gemeindebehörde holt bei der kantonalen Koordinationsstelle die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen ein und eröffnet sie zusammen mit allfälligen Einspracheentscheiden gemeinsam mit ihrem Entscheid über das Baugesuch.
[2] ...
[3] ...
[4] ...

Materialien
Absatz 2, 3 und 4 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Diese Anpassungen (Streichung der Abs. 2, 3 und 4) wurden vorgenommen, weil es neu eine Bestimmung für alle Fristen im PBG (§ 47a) gibt.

2.6.16 § 46a Geltungsdauer von Baubewilligungen

[1] Die Baubewilligung entfällt, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird. Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern.
[2] ...

Materialien
Absatz 2 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

2.6.17 § 46b Baubeginn

[1] Die rechtsgültige Baubewilligung gestattet den sofortigen Baubeginn, wenn Bedingungen und Auflagen nichts anderes vorsehen.
[2] Sofern vor Baubeginn insbesondere technische Belange erfüllt sein müssen, sind sie der zuständigen gemeindlichen Dienststelle nachzuweisen. Bei erbrachtem Nachweis gestattet die gemeindliche Dienststelle selber den Baubeginn als schriftliche Mitteilung oder sie erwirkt einen Entscheid der zuständigen Behörde.

2.6.18 § 46c Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Umfang

[1] Jede Grundeigentümerschaft ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig und mit verhältnismässigem Aufwand nicht anders möglich ist und soweit dadurch das Eigentum der bzw. des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird.
[2] Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben. Der ursprüngliche Zustand des Nachbargrundstücks ist nach Abschluss der Inanspruchnahme wiederherzustellen.

Materialien
§ 46c (neu: 1. Januar 2019)

Ähnliche Bestimmungen kennt das zürcherische Baurecht (§ 229 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich). Namentlich bei der Nachverdichtung ist es bisweilen notwendig, dass für das Stellen von Gerüsten, das Setzen von Erdankern und dergleichen Grundstücke von Nachbarschaften betreten oder beansprucht werden müssen. Selbstverständlich wird die Beanspruchung von Nachbargrundstücken nur unter strengen Voraussetzungen möglich sein. Bauherrschaften werden nur dann berechtigt sein, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, wenn dies für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zwingend notwendig und mit verhältnismässigem Aufwand nicht anders möglich ist. Sie dürfen dabei das Eigentum der Betroffenen bzw. des Betroffenen nicht unzumutbar gefährden oder beeinträchtigen.
Selbstverständlich sind die Bauherrschaften gehalten, auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand der von ihnen beanspruchten Nachbargrundstücke nach Abschluss der Bauarbeiten wiederherzustellen. Gäbe es diese einfache öffentlich-rechtliche Regelung nicht, bedürfte es jeweils eines langwierigen und kostspieligen zivilrechtlichen Verfahrens, um zu diesem Recht zu kommen. Deshalb hat sich gezeigt, dass zur Förderung der Verdichtung die Baubewilligungsbehörde auch über die Duldungspflicht der Nachbarschaft für marginale Beanspruchungen der Nachbarparzellen entscheiden soll. Die damit im Zusammenhang stehenden Entschädigungsansprüche sollen von der Schätzungskommission in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren beurteilt werden. Die Schätzungskommission legt dabei die Entschädigung fest.

2.6.19 § 46d Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Verfahren

[1] Die Inanspruchnahme ist der Betroffenen bzw. dem Betroffenen von der Bauherrschaft genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

[2] Stimmt die bzw. der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren der Bauherrschaft die örtliche Baubehörde rasch über die Zulässigkeit des Begehrens.
[3] Über die Entschädigung entscheidet die Schätzungskommission im Nachgang.

Materialien
§ 46d (neu: 1. Januar 2019)

Vgl. Erläuterungen zu § 46c[9]: Die dort gemachten Aussagen gelten hier sinngemäss.

2.6.20 § 47 Bauermittlungen

[1] Aufgrund eines Bauermittlungsgesuchs entscheidet die zuständige Behörde über einzelne, klar umschriebene Fragen zu einem Bauvorhaben.
[2] Für das Verfahren und den Entscheid gelten sinngemäss die Vorschriften über das Baubewilligungs- und Baueinspracheverfahren.
[3] Der Entscheid ist während zwei Jahren seit Rechtskraft verbindlich. Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern.

2.6.21 § 47a Gesetzliche Fristen und Behandlungsfristen

[1] Es gelten folgende Auflagefristen:
a) 20 Tage für
1. Baugesuch.
b) 30 Tage für
1. Planungszone;
2. Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen;
3. Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen.
c) 60 Tage für
1. Erlass und Änderung des kantonalen Richtplans.
[2] Es gelten folgende Behandlungsfristen:
a) Ein Monat für
1. kantonale Entscheide der kantonalen Koordinationsstelle.
b) Zwei Monate für
1. Baugesuche ohne Einsprachen.
c) Drei Monate für
1. Baugesuche mit Einsprachen;
2. Vorprüfung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen;
3. Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen ohne Beschwerden.
[3] Die Behandlungsfristen beginnen zu laufen, sobald die Gesuchsunterlagen vollständig sind und – bei Baugesuchen – die Auflagefrist abgelaufen ist. Fristüberschreitungen oder -erstreckungen müssen auf Begehren von den zuständigen Behörden begründet werden.

Materialien
§ 47a (neu: 1. Januar 2019)

In dieser Bestimmung werden die gesetzlichen Fristen und die Behandlungsfristen für alle Verfahren in einer Bestimmung geregelt. Neu gelten einheitliche gesetzliche Fristen für alle Verfahren. Die schon bisher geltenden Fristen werden in der neuen Bestimmung übernommen.

Die Behandlungsfristen dürfen gemäss Abs. 3 nicht zu laufen beginnen, bevor die Gesuchsunterlagen vollständig sind. Es ist darauf zu verweisen, dass gemäss § 30b Abs. 1 aV PBG (§ 52 V PBG in Kraft seit

[9] Siehe Seite 30

1. Januar 2019) die Fristen bei einem Baugesuch, gegen das Einsprachen erhoben worden sind, erst dann zu laufen beginnen, wenn die Gesuchsunterlagen vollständig sind und die Einsprachefrist abgelaufen ist. Im Übrigen beginnen die Behandlungsfristen erst zu laufen, wenn alle notwendigen Dokumente vorliegen.

V PBG § 52[10]

2.7 Landumlegung und Grenzbereinigung

2.7.1 § 48 Begriff und Zweck

[1] Die Landumlegung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken. Sie hat zum Ziel,
a) den Vollzug von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen zu erleichtern;
b) die Grundstücke für die vorgesehene Nutzung besser zu formen;
c) Land auszuscheiden, um Erschliessungsanlagen und andere Werke im öffentlichen Interesse zu fördern.
[2] Die Grenzbereinigung bezweckt, durch Flächenabtausch Grundstücksgrenzen neu zu ziehen.
[3] Das bäuerliche Bodenrecht bleibt insbesondere für Grenzverbesserungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken vorbehalten.

2.7.2 § 49 Einleitung und Durchführung des Verfahrens

[1] Das Landumlegungsverfahren wird eingeleitet
a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in die Umlegung einzubeziehenden Landes gehört; oder
b) durch Entscheid der zuständigen Behörde.
[2] Die Grenzbereinigung wird vom Gemeinderat auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers oder auch von Amtes wegen angeordnet.
[3] Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.

2.7.3 § 50 Veränderungsverbot

[1] Nach Einleitung des Verfahrens bedürfen tatsächliche Änderungen, nicht aber Rechtsänderungen an den einbezogenen Grundstücken der Zustimmung des durchführenden Organs.
[2] Rechtsänderungen meldet das Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) der zuständigen Behörde zuhanden des durchführenden Organs.

Materialien
Absatz 2 (geändert: 1. Januar 2019)

2.7.4 § 51 Landzuteilung, Geldausgleich und Entschädigung

[1] Das durchführende Organ regelt die Eigentumsverhältnisse, die Dienstbarkeiten und Grundlasten in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG).
[2] Landumlegung und Grenzbereinigung müssen auf den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, von altem und neuem Besitzstand Bedacht nehmen. Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile sind durch Geld auszugleichen.

Materialien
Absatz 1 (geändert: 1. Januar 2019)

[10] Siehe Seite **??**

2.7.5 § 52 Verfahren und Entscheide

[1] Im Landumlegungsverfahren entscheidet das Durchführungsorgan über die Einleitung des Verfahrens, über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung.
[2] Im Grenzbereinigungsverfahren entscheidet die zuständige Behörde über die Anordnung und über den Bereinigungsplan.
[3] Vor Abschluss des Verfahrens ist der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan während 30 Tagen auf der betreffenden Gemeindekanzlei öffentlich aufzulegen. Gegen die Neuzuteilung bzw. den Bereinigungsplan und die Entschädigungen sowie die Kostenverteilung kann während der Auflagefrist beim Durchführungsorgan bzw. bei der zuständigen Behörde Einsprache erhoben werden.
[4] Entscheide über die Einsprachen können innert 20 Tagen an die Schätzungskommission weitergezogen werden.

2.8 Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit

2.8.1 § 52a Mehrwertabgabe

[1] Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch
a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.
[2] Die Höhe der Abgabe beträgt 20% des Bodenmehrwerts.
[2a] Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20% des Bodenmehrwerts erheben können bei
a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30% übersteigende Mass;
b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30% übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.
[3] Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Januar 2019)

Diese Bestimmung definiert die Mehrwertabgabe. Sie soll Planungsvorteile ausgleichen, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen entstehen – womit dieses Bauland erstmals für private Zwecke genutzt werden kann. Wird ein Grundstück also lediglich einer Abbau- und Rekultivierungszone oder einer Zone für Abfallanlagen zugewiesen, entstehen keine Planungsvorteile. Daran orientiert sich auch die vorliegende Regelung, weil der Grundeigentümerschaft keine langfristigen Planungsvorteile entstehen und weil diese Flächen lediglich vorübergehend einer Nutzung zugeführt werden und später wieder der ursprünglichen Zonierung, meist der Landwirtschaftszone zufallen. Es fehlt also an der Dauerhaftigkeit der Zuweisung des Bodens zu den Bauzonen oder zu einer Zone des öffentlichen Interesses.

Die Aufzählung der Mehrwertabgabetatbestände in § 52a ist abschliessend. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass die Aufzählung der Entstehung der Abgabe als «ausschliesslich» bezeichnet wird. Es ist also den Gemeinden nicht erlaubt, eine Abgabe für weitere Tatbestände, namentlich für Abfallanlagen und dergleichen zu verlangen.

Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrwerts. Dieser Abgabesatz orientiert sich an der bundesrechtlichen Mindestvorgabe, weil die Grundeigentümerschaften gestützt auf das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz vom 14. Dezember 1990 (StHG; SR 642.14) je nach ihrer Qualität als

Privatperson, Privatperson mit einem Grundstück als Geschäftsvermögen, namentlich Landwirtinnen/Landwirte, sowie juristische Personen zusätzlich auch noch Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer oder Gewinnsteuer bezahlen müssen. Der Abgabesatz (Mehrwertabgabe sowie weitere Steuern) kommt bei diesen Konstellationen insgesamt zwischen 30 Prozent und rund 60 Prozent des Bodenmehrwerts zu liegen. Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben rechtfertigt es sich, den bundesrechtlichen Minimalsatz von 20 Prozent des Mehrwerts nicht auch noch zu erhöhen.

Beispiel einer Mehrwertabgabe für eine fiktive Umzonung (mit Mehrwert > 30%)

A **Ausgangslage** Arbeitszone	B **Neu** Wohnen Arbeiten	C **Mehrwert** **(B–A)**	D **Mehrwert** **abgabefrei** **(30% von A)**
Fr. 1500.–/m²	Fr. 2500.–/m²	**Fr. 1000.–/m²**	**Fr. 450.–/m²**

E **Mehrwert (C–D)** abgabepflichtig	F **abgabepflichtig** **(20% von E)**
Fr. 1000.–/m² – Fr. 450.–/m² = **Fr. 550.–/m²**	**Fr. 110.–/m²**

Der Regierungsrat durfte feststellen, dass sowohl die Gemeinden als auch die Kommission für Raumplanung und Umwelt einen überobligatorischen Bereich der Mehrwertabgabe wünschten. Bei diesem überobligatorischen Bereich soll bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – falls die Gemeinden dies in der Bauordnung so vorsehen – eine Mehrwertabgabe für das den Bodenmehrwert bei Umzonungen bzw. die Nutzungserhöhung bei Aufzonungen und Bebauungsplänen einen bestimmten Schwellenwert übersteigende Mass erhoben werden. Die können Gemeinden autonom entscheiden, ob sie im überobligatorischen Bereich, das heisst bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen, in ihren Bauordnungen eine Mehrwertabgabepflicht einführen wollen, wobei die Gemeinden selbstverständlich den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung zu berücksichtigen haben.

Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag bei Umzonungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent für das den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass erheben können. Kommt also der Bodenquadratmeterpreis nach einer Umzonung namentlich von einer bisherigen Arbeits- neu in eine Wohn- und Arbeitszone auf mehr als das Eineinhalbfache des bisherigen Werts zu liegen, kann die Gemeinde gestützt auf einen vorgängig abzuschliessenden verwaltungsrechtlichen Vertrag eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent des den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigenden Masses verlangen. Dasselbe gilt für Aufzonungen und Bebauungspläne mit Erhöhung des Nutzungsmasses. Auch hier ist nur für das die Nutzungserhöhung von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass eine Mehrwertabgabe geschuldet. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass Aufzonungen namentlich von der W1 in die W2 nicht bereits der Mehrwertabgabe unterstellt werden können. Aus diesem Grund ist die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und Bebauungsplänen mit Erhöhung des Nutzungsmasses erst geschuldet, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von mehr als 0,3 vorliegt. Gilt auf einer aufzuzonenden oder in einem Bebauungsplanperimeter liegenden Bauparzelle als Masseinheit für die Baudichte die Baumassenziffer, ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 1,2 (ist äquivalent mit dem Vierfachen der Ausnützungsziffer) von der Mehrwertabgabe ausgenommen.

Insofern können die Gemeinden in nur diesem definierten und abschliessend geregelten Bereich über die

bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen. Eine Ungleichbehandlung von Mehrwerten, welche durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen im Verhältnis zu Mehrwerten, welche durch wesentliche Umzonungen sowie durch die Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten, namentlich durch Aufzonungen bzw. Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 Prozent entstehen, macht wenig Sinn. Auch aus dem Blickwinkel der Rechtsgleichheit besteht daher für die Gemeinden die Möglichkeit, die Mehrwertabgabe auf Mehrwerte zu erheben, welche einen erheblichen Mehrwert schaffen (wesentliche Umzonungen) oder auf einer erheblichen Erhöhung des Nutzungsmasses fussen. Die Abgabepflicht soll deshalb bei einer Erhöhung des Nutzungsmasses erst ab einem Schwellenwert von mehr als 30 Prozent erfüllt sein. Die Berechnungsgrundlage für die Abgabe ist jedoch das diesen Schwellenwert von 30 Prozent übersteigende Mass. Damit ist u. a. gewährleistet, dass für die einfachen Bebauungspläne, welche die Arealbebauungen ersetzen sollen, sowie viele ordentlichen Bebauungspläne keine Mehrwertabgabe geschuldet sein wird. Vornehmlich die der Verdichtung dienende Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert von 30 Prozent soll die Mehrwertabgabepflicht zugunsten der Gemeinden auslösen können.

Im Enteignungsrecht besteht die Praxis der Schwelle von 30 Prozent. Die Eigentümerschaft muss gemäss Lehre und Rechtsprechung auch im Hinblick auf die Wertschwankungen – welchen ein Grundstück aufgrund des Immobilienmarkts unterliegt – eine Wertverminderung von bis zu 30 Prozent entschädigungslos hinnehmen. Wird z. B. ein unbebautes Grundstück ausgezont oder abgezont, dann ist dies eine entschädigungspflichtige Enteignung, wenn dadurch der Bodenwert um 30 Prozent oder mehr sinkt. Dieser Prozentsatz findet sich nicht im Gesetz, sondern er ergibt sich aus der Lehre und Rechtsprechung. Dies einerseits aufgrund der Parallelen im Enteignungsrecht und andererseits, weil er einer deutlichen Annäherung an den von den Gemeinden beantragten Prozentsatz von 25 Prozent entspricht.

Beispiel einer Mehrwertabgabe für einen fiktiven Bebauungsplan mit erheblicher Erhöhung der Ausnützung (mit Mehrwert > 30%)

A **Ausgangslage** Kernzone	B **Neu** Kernzone mit AZ-Erhöhung	C **Mehrwert (B–A)**	D **Mehrwert abgabefrei (30% von A)**
Fr. 3000.–/m²	Fr. 4126.–/m²	**Fr. 1126.–/m²**	**Fr. 900.–/m²**

E **Mehrwert (C–D)** abgabepflichtig	F **abgabepflichtig (20% von E)**
3 Fr. 1126.–/m² – 4 Fr. 900.–/m² = **Fr. 226.–/m²**	**Fr. 45.–/m²**

Gemäss § 52a Abs. 3 PBG wird der Bodenmehrwert aufgrund der Differenz zwischen dem Verkehrswert «unmittelbar vor» sowie «unmittelbar nach» der Rechtskraft der planerischen Massnahme ermittelt. Die Differenz des Liegenschaftswerts vor und nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme ergibt schliesslich den Mehrwert.

2.8.2 § 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung

[1] Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.
[2] Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser

Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.
[3] Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Juli 2019)

Die abgabepflichtige Grundeigentümerschaft begleicht die Mehrwertabgabe in erster Linie in bar. Die pflichtige Grundeigentümerschaft und der Gemeinderat werden aber auch nicht daran gehindert, sich vertraglich auf eine Sachleistung zu einigen. Eine Landabtretung kann beispielsweise eine solche Form des nichtmonetären Vorteilsausgleichs sein. In Art. 37 des Entwurfs des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 1974 (BBl 1974 II 816, insbesondere 826) war dies ausdrücklich so vorgesehen. Der Ausgleich mittels Sachleistungen kann aber auch auf andere Art erfolgen; so etwa über die Erstellung von Bauten und Anlagen mittels vertraglicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft ausserhalb des Perimeters der Umzonung, der Aufzonung oder des Bebauungsplans zur Ausstattung von Quartieren (z. B. öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Passerelle über eine Gleisanlage mit Zugang zu Perrons und anderes mehr), oder durch andere raumplanerische Massnahmen im Sinn von Art. 3 RPG. Eine Bezifferung der Sachleistung ist notwendig. Sie deckt die Forderung aus der Mehrwertabgabe jedoch nur bis zu diesem Betrag. Danach muss die Grundeigentümerschaft den entsprechenden Restbetrag in bar aufbringen. Dieser Restbetrag muss dem Konto für Spezialfinanzierung gutgeschrieben werden. Übersteigt der Wert der Sachleistung die Mehrwertabgabe, hat die Gemeinde diese Mehrleistung zu übernehmen und zu finanzieren. Selbst wenn eine Grundeigentümerschaft und die Gemeinde Sachleistungen bei erstmaliger und dauerhafter Zuweisung von Boden zu Bauzonen bzw. bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen vereinbaren, überweist die Gemeinde dem Kanton 40 % der Abgabe ausschliesslich in Geldwert (§ 52b Abs. 1 lit. a in fine).

2.8.3 § 52a1 Veranlagung

[1] Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.
[2] Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.
[3] Das Verfahren und die Kostenauferlegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes sowie nach § 61 ff. PBG.
[4] Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erhoben werden.
[5] Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

Materialien
Absatz 1-5 (neu: 1. Juli 2019)

Der Bodenmehrwert bemisst sich – wie soeben erläutert – nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenzuweisung, der Umzonung, der Aufzonung bzw. dem Erlass eines Bebauungsplans mit Erhöhung des Nut-zungsmasses. Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen oder – sofern ein

entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – der Umzonungen, der Aufzonungen bzw. der Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses. Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft dieser Entscheide der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein. Sie teilt dem Abgabeschuldner, also der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten, die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage. Danach wird aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragene Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauferlegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend. Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

2.8.4 § 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung

[1] Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und
a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;
b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.
[2] Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach
a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;
b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.
[3] Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig.
[4] Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei
a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.
[5] Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des

Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

Materialien
Absatz 1–5 (neu: 1. Juli 2019)

Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sollen zwischen dem Kanton und den Gemeinden aufgeteilt werden. Sie stehen zu 40 Prozent dem Kanton und zu 60 Prozent derjenigen Gemeinde zu, in der das eingezonte Grundstück liegt. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung, letztlich für die Erfüllung sämtlicher Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG verwendet werden. Dabei wird der Kanton mit seinem Anteil im kantonalen Interesse liegende Projekte, namentlich Infrastrukturbauten und -anlagen unterstützen oder Schwergewichte bei einzelnen Gemeinden bilden können. Durch die Verdichtung entstehen dem Kanton ebenfalls erhebliche Kosten, namentlich durch den Bau und Ausbau von Infrastrukturbauten und -anlagen, die Förderung des öffentlichen sowie des Langsamverkehrs, die Förderung von günstigem Wohnraum, die Schaffung von Erholungsräumen, die Landschaftspflege etc. Diese Kosten wird er u. a. mit seinem Anteil an der Mehrwertabgabe mitfinanzieren können. Über den Einsatz dieser Mittel wird der Kantonsrat in Anwendung des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Demgegenüber fallen die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund von über den Schwellenwerten liegenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – zu 100 Prozent der entsprechenden Gemeinde zu. Die Gemeinden können den Ertrag aus der Mehrwertabgabe ebenfalls für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinn von Art. 3 RPG verwenden. Über den Einsatz der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe wird die Gemeindeversammlung in Anwendung des FHG nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Die Mehrwertabgabe wird fällig 30 Tage nach Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks für den Fall, dass die Grundeigentümerschaft das Land selbst überbaut. Das bedeutet jedoch, dass nur eine Überbauung des Grundstücks die Mehrwertabgabe fällig werden lässt. Saniert eine mehrwertabgabepflichtige Grundeigentümerschaft ihr bestehendes Gebäude und realisiert sie vorerst noch keinen Neubau, tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht ein. Verzichtet die Grundeigentümerschaft auf eine Überbauung des Grundstücks und wirft sie es auf den Markt, wird die Mehrwertabgabe nach 30 Tagen seit Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch fällig. Die Mehrwertabgabe wird u. a. fällig nach Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten insbesondere der Eigentümerwechsel, die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt sowie die Einräumung von Baurechten. Mehrere abgabepflichtige Personen haben die Mehrwertabgabe für dasselbe Grundstück entsprechend ihren Anteilen zu entrichten.

Den Gemeinwesen steht für die Sicherung der Mehrwertabgabe sowie für deren Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Verfügung, das allen anderen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]) und das der Gemeinderat unmittelbar im Anschluss an die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch die Schätzungskommission im Grundbuch einzutragen hat (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Diese Lösung lehnt sich an das Steuergesetz vom 25. Mai 2000 (BGS 632.1) in Verbindung mit § 137 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom

17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211.1) an, wonach für die auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern auch das gesetzliche Grundpfandrecht geltend gemacht werden kann. Die Gemeinden werden verpflichtet sein, wegen den bundesrechtlich vorgegebenen Fristen bei den gesetzlichen Pfandrechten rasch zu handeln. Sie müssen das gesetzliche Pfandrecht innerhalb der in Art. 836 Abs. 2 ZGB statuierten Fristen, entweder innerhalb von vier Monaten ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe oder innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Zonenplanänderung im Grundbuch zur Eintragung bringen. Verpassen sie diese Fristen, können die Gemeinden die Mehrwertabgabe nach Ablauf der Eintragungsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegenhalten.

Man muss sich bewusst sein, dass erst die erstmalige Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone bzw. die Umzonung, Aufzonung oder ein Bebauungsplan mit signifikanter Ausnüt-zungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks massiv gesteigert hat. Die vorbestehenden Pfandrechte werden durch diese Wertsteigerung noch erheblich besser gesichert sein. Hat nun eine Grundeigentümerschaft die fällige Mehrwertabgabe noch nicht geleistet und tritt bei dieser Eigentümerschaft die Zahlungsunfähigkeit ein, würden die Gemeinwesen bei der Pfandverwertung als ordentliche Gläubiger behandelt werden. Sie würden wohl auf einen Teil ihrer Forderung verzichten müssen, obwohl erst die Einzonung, Umzonung, Aufzonung oder der Bebauungsplan mit signifikanter Ausnützungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks erheblich gesteigert hat. Mit dem gesetzlichen Pfandrecht kann gewährleistet werden, dass die Forderung der Gemeinwesen aus der Mehrwertabgabe vorab befriedigt wird. Damit gelangt bei der Mehrwertabgabe nichts anderes zur Anwendung, was gemäss kantonalem Steuergesetz bei den auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern opportun ist. Mit dem Restwert des Grundstücks – immerhin 100 Prozent des ursprünglichen Werts des Grundstücks vor der planerischen Massnahme plus zusätzlich noch 80 Prozent des Mehrwerts des Grundstücks nach der planerischen Massnahme – können wohl immer alle weiteren vorbestehenden Pfandgläubigerinnen und -gläubiger – allenfalls nicht die später eingegangenen Verpflichtungen – vollumfänglich befriedigt werden.

Des Weiteren wird bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Gebiets oder Grundstücks die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig, d. h. dass sie nur für das betroffene Grundstück bzw. für den betroffenen Grundstücksteil erhoben werden kann.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird bei gewissen Tatbeständen aufgeschoben. Dabei orientiert sich das Gesetz im Wesentlichen an der Praxis zur Grundstückgewinnsteuer (§ 190 Steuergesetz). Hier wird bei unentgeltlichem Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Dasselbe gilt bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht und Scheidung, bei Landumlegungen sowie bei Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 lit. e – h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind. Ersatzbeschaffungen bei Veräusserung sind bereits bundesrechtlich geregelt und bedürfen deshalb keiner kantonal-rechtlichen Norm mehr.

Die Frage, wann eine Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt vorliegt und ob es sich um einen Veräusserungstatbestand handelt, ist bundesrechtlich geregelt. Gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG, der bezüglich Fälligkeit der Abgabe auf die Veräusserung (Handänderung) des fraglichen Grundstücks abstellt, wird die gleiche Terminologie wie in Art. 12 Abs. 2 StHG bezüglich der Grundstückgewinne verwendet. Es ist daher naheliegend, bei der Auslegung dieses Begriffs Art. 12 StHG und die diesbezüglichen kantonalen Ausführungsbestimmungen im kantonalen Steuerrecht zu Hilfe zu nehmen und allenfalls sogar die diesbezügliche Rechtsprechung beizuziehen. Unter Veräusserung ist dabei jeder Akt zu verstehen, der Anlass zur Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer geben kann. Auch aus diesem Grund macht es Sinn, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe dem Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer als Abgabeaufschub gleichzusetzen.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raum-planungsgesetz, RPG; SR 700) ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Die Kantone verfügen

also über die sogenannte Organisations- und Verfahrenshoheit, die vom Bun-desgesetzgeber zu achten ist. Bereits von Bundesverfassungs wegen steht den Kantonen die Organisations- und Verfahrenshoheit in Belangen zu, die materiell zu regeln in ihrer Zuständigkeit liegen. So kann Art. 25 Abs. 1 RPG eher als Hinweisnorm bezeichnet werden, die einen rechtlichen Status der Zuständigkeitsabgrenzung festhält und damit zugleich die Kantone auffordert, die Ordnung vorzunehmen. Mit der Festlegung von § 52b Abs. 5 PBG bewegt sich der Kanton Zug im Rahmen von Art. 25 Abs. 1 RPG und innerhalb seiner Organisations- und Verfahrenshoheit bundesrechtskonform.

2.8.5 § 52c Kürzung, Befreiung

[1] Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
[2] Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für
a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;
b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1 Juli 2019)

Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird (Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG). Soweit das Bundesrecht. Das Bundesrecht legt also fest, dass diese Bestimmung einzig bei Neueinzonungen, nicht aber bei Um- und Aufzonungen zur Anwendung gelangt. Das kantonale Recht muss schliesslich nur noch die Frist für die Ersatzbeschaffung festlegen. Es rechtfertigt sich, diese Frist auf zwei Jahre ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe festzulegen. Innerhalb dieses Zeitraums ist die Landwirtin/der Landwirt gehalten, eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu beschaffen. Gelingt ihr/ihm dies, ist der errechnete Planungsvorteil um die Beschaffungskosten der landwirtschaftlichen Ersatzbaute zu kürzen.

Keine Mehrwertabgabe ist für Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne geschuldet, selbst wenn der Mehrwert oder die Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert liegen, sofern sie dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallen. Eine Befreiung dieser planerischen Massnahmen von der Abgabepflicht rechtfertigt sich nicht zuletzt deshalb, weil es sich vorliegend um Land für öffentliche Nutzungen handelt. Demgegenüber unterstehen Einzonungen kommunaler und kantonaler Grundstücke der Abgabepflicht, sofern diese Flächen dem Finanzvermögen zugewiesen sind. Bei solchen Grundstücken sind die Gemeinwesen gleich zu behandeln wie Private.

Noch in der gescheiterten PBG-Revision sollte die Mehrwertabgabe ebenfalls nicht geschuldet sein, wenn es sich um eine Arrondierung mit einer einzuzonenden Fläche von weniger als 100 m² handelte. Damit sollte verhindert werden, dass für kleinste Arrondierungen von Bauland eine Mehrwertabgabe bezahlt werden müsste. Die Freifläche, für die keine Mehrwertabgabe geschuldet sein und die als Bagatellschwelle gelten sollte, sollte angesichts der Bodenpreise im Kanton Zug von 1000 Franken pro Quadratmeter und mehr nicht als Frankenbetrag definiert, sondern als Maximalfläche im Umfang von höchstens 100 Quadratmeter festgelegt werden. In der Zwischenzeit ist auch zu diesem Thema ein Bundesgerichtsentscheid ergangen. Danach muss der Kanton Tessin seine Regelung zum Mehrwertausgleich in Bezug auf die Höhe des Betrags, der nicht der Abgabe unterliegt, überdenken. Am 16. August 2017 hat das Bundesgericht die Beschwerde zweier Privatpersonen gutgeheissen (Urteil 1C_132/2015). Sie hatten zu Recht beanstandet, dass das kantonale Gesetz Mehrwerte von weniger als

100 000 Franken von der Abgabe ausnehme. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass ein Schwellenwert von 100 000 Franken mit Art. 5 RPG unvereinbar sei. Dieser verlange einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile. Die Befreiung von der Abgabe müsse sich auch gemäss Literatur auf Bagatellfälle beschränken. Ein Betrag von 100 000 Franken gehe jedoch weit über einen solchen Bagatellfall hinaus. Der Abgabeertrag liege auch klar über dem Aufwand für die Erhebung der Abgabe. Aus diesem Grund entspreche die angefochtene Bestimmung weder dem Sinn noch Zweck von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG.

Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG stellt es den Kantonen frei, ob sie einen entsprechenden Freibetrag festlegen wollen. Mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie auf Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur erhebliche Vorteile auszugleichen sind, ist ein solcher Betrag in Franken festzulegen. In der ursprünglichen Fassung des Ständerats wurden die Kantone angehalten, nur Einzonungsmehrwerte von mehr als 30 000 Franken der Abgabe zu unterstellen. Dieser Wert, der als angemessen erscheint, wird in dieser Bestimmung nun gesetzlich verankert. Um eine Umgehung der Mehrwertabgabe durch Parzellierung zu vereiteln, sind wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke integral zu betrachten. Sofern die Summe der einzelnen Mehrwerte 30 000 Franken oder mehr beträgt, wird die Abgabe erhoben. Das ist z. B. der Fall, wenn mehrere eingezonte Grundstücke der gleichen natürlichen oder juristischen Person gehören oder wenn Grundstücken im Mit- oder Gesamteigentum stehen.

2.8.6 § 52d Zweckbindung

[1] Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.
[2] Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss
a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;
b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1. Juli 2019)

Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG, namentlich als Entschädigung für Auszonungen, oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwendet werden. Der erste Fall wird im Kanton Zug wohl kaum vorkommen. Im letzteren Fall sollen verschiedene Massnahmen finanziert werden. Dabei ist in erster Linie an qualitätssteigernde Investitionen zur Abfederung der Auswirkungen der Verdichtung im entsprechenden Quartier zu denken. Die Mittel können aber auch für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Schutz- und Erholungsgebieten der näheren Umgebung, aber auch zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus eingesetzt werden. Die Mehrwertabgabe für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen werden als Spezialfinanzierung gemäss § 8 Abs. 1 FHG buchhalterisch erfasst.

Erfolgt die Mehrwertabgabe ganz oder teilweise als Sachleistung, ist eine Schätzung der Sach-leistung notwendig. Deckt die Sachleistung die Forderung aus der Mehrwertabgabe nicht vollständig, muss die Grundeigentümerschaft den entsprechenden Restbetrag in bar aufbringen. Dieser Restbetrag muss ebenfalls dem Konto für Spezialfinanzierung gutgeschrieben werden und kann einerseits für die Entschädigung von Rückzonungen, andererseits für die Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen gemäss Art. 3 RPG verwendet werden.

2.8.7 § 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen

[1] Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.
[2] Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter

Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass
a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.
[3] Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
[4] Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

Materialien
Absatz 1–4 (neu: 1. Juli 2019)

Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

Hält die Eigentümerschaft von Bauland ihre mittels Vertrag vereinbarte Bauverpflichtung nicht ein, kann das Grundstück, sofern es am Siedlungsrand liegt und sofern ein «ausserordentliches Interesse an der Überbauung» besteht, ausgezont werden. Die Auszonung erfolgt selbstverständlich in einer ordentlichen Nutzungsplan(teil)revision aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung. Die Eigentümerschaft wird sich dazu mittels Vertrag verpflichten müssen. Die Parteien verfügen dabei über eine bestimmte Vertragsgestaltungsfreiheit. Demgegenüber darf der Eigentümerschaft die unverschuldete Nichteinhaltung der Bauverpflichtung nicht vorgeworfen werden. Bemüht sich also eine Grundeigentümerschaft redlich um eine Überbauung ihres Baulands, scheitert sie aber jeweils nicht aus eigenem, sondern aus Fremdverschulden, namentlich aufgrund politischer Prozesse, zum Beispiel infolge einer Ablehnung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung, darf ihr dies nicht zum Nachteil gereichen. Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Dadurch entfaltet die im verwaltungsrechtlichen Vertrag statuierte Bauverpflichtung Publizität. Der Vertrag fällt nur dann dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft. Kauft eine Privatperson dieses Land, tritt sie in sämtliche Rechte und Pflichten ihrer Rechtsvorgängerin bzw. ihres Rechtsvorgängers ein. Das bedeutet, dass die vertraglich vereinbarte Frist weiterläuft.

Liegt ein einzuzonendes Grundstück nicht am Siedlungsrand, wird eine Auszonung keinen Sinn machen, da ansonsten eine Baulücke entstünde. Für diesen Fall soll der Gemeinderat die Möglichkeit haben, vor der Einzonung des Grundstücks mit der Eigentümerschaft vertraglich ein Kaufrecht zu vereinbaren. Die Gemeinde kann dieses Kaufrecht auslösen, wenn die säumige Eigentümerschaft selbst nach erfolgloser Mahnung nicht bereit ist, ihr Grundstück innerhalb der vereinbarten Fristen der Überbauung zuzuführen.

2.8.8 § 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

[1] Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.
b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.
c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.
[2] Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben
a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.
[3] Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn
a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer

entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.
[4] Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.
[5] Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

Materialien
Absatz 1–5 (neu: 1. Juli 2019)

Diese Bestimmung entfaltet Wirkung für bisher eingezontes Bauland, welches – von der Eigentümerschaft verschuldet – nicht der Überbauung zugeführt wird. Ist Bauland also seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und sind seit der Erreichung der Baureife mindestens zehn Jahre vergangen, kann die Standortgemeinde zum von der Schätzungskommission festgelegten Verkehrswert ein Kaufrecht ausüben. Gleichzeitig müssen kumulativ weitere Voraussetzungen erfüllt sein, welche im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung zu würdigen sind: Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen und der zuständige Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen. Hat die Grundeigentümerschaft diese Frist unbenützt verstreichen lassen, führt der Gemeinderat für dieses Bauland, welches unverbaut verharrt und sofern sämtliche Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, eine Interessenabwägung durch und kann ein gesetzliches Kaufrecht gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission zum Verkehrswert ausüben. Überwiegt das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen, ist die Voraussetzung zur Ausübung des Kaufrechts erfüllt.

Der Gemeinderat ist im Grundsatz an das Verkehrswertgutachten der Schätzungskommission gebunden, wie an andere Gutachten, die er einholt. Es ist sachgerecht, dass der Gemeinderat den Verkehrswert gestützt auf die Gutachten der Schätzungskommission festlegt und gleichzeitig über die Ausübung des Kaufrechts entscheidet, so dass ein Entscheid entsteht, der einheitlich angefochten werden kann.

Diese Bestimmung erzielt insbesondere bei jenen unbebauten Grundstücken Wirkung, welche schon seit Jahren eingezont sind und bisher unbebaut blieben. Solche Grundstücke können nicht ausgezont werden. Auch hatte der Gemeinderat bei deren damaligen Einzonung noch nicht die Möglichkeit, mit der Eigentümerschaft vor der Einzonung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinn von § 52e zu vereinbaren. Es bedarf also deshalb eines gesetzlichen Kaufrechts der Öffentlichkeit vornehmlich als Druckmittel, damit auch diese Grundstücke der Überbauung zugeführt werden. Selbstverständlich ist es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, private Grundstücke zu erwerben und sie schliesslich einer Überbauung zuzuführen. Die Gemeinden werden aber trotzdem die Wahl haben, mittels gesetzlichem Kaufrecht erworbene Grundstücke selbst, allenfalls mit preisgünstigem Wohnraum, zu überbauen, im Baurecht abzugeben oder aber einer bauwilligen Person zu veräussern. Die Gemeinde darf dieses Bauland nicht weiter horten, sondern muss es umgehend der Überbauung zuführen.

Zugunsten der Bäuerinnen und Bauern ist dieses gesetzliche Kaufrecht wie folgt eingeschränkt. Handelt es sich beim unbebauten Bauland um landwirtschaftlich genutzte Fläche, kann der Gemeinderat das Kaufrecht erst ausüben, wenn er vorgängig der selbstbewirtschaftenden Landwirtin bzw. dem selbstbewirtschaftenden Landwirt gleichwertigen Realersatz angeboten hat und wenn dieses Angebot ausgeschlagen worden ist. Dieses gesetzliche Kaufrecht darf der Gemeinderat jedoch dann nicht ausüben, wenn die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt immer noch landwirtschaftlich genutztes Bauland besitzt, welches am Siedlungsrand liegt und welches direkt an die Landwirtschaftszone grenzt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt und ist kumulativ die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt bereit, einvernehmlich eine entschädigungslose Auszonung des landwirtschaftlich genutzten Baulands zu akzeptieren, soll das gesetzliche Kaufrecht entfallen. Die Gemeinde hat in diesem Fall die Möglichkeit, eine flächengleiche

Einzonung an einem anderen raumplanerisch geeigneten Standort vorzunehmen. Der Gemeinderat kann zudem mit der Eigentümerschaft des neu einzuzonenden Baulands im Sinn von § 52e PBG vereinbaren, dass dieses Bauland innert einer festzusetzenden Frist der Überbauung zuzuführen ist. Verharrt auch dieses Bauland – verschuldet durch dessen Eigentümerschaft – innert der festgesetzten Frist unbebaut, kann der Gemeinderat die Rechtsfolgen des einvernehmlich vereinbarten Vertrags zur Anwendung bringen.

2.9 Enteignung

2.9.1 § 53 Enteignungsfälle

[1] Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht.
[2] Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für
a) den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;
b) die Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen an öffentlichen und privaten Gewässern sowie die Inanspruchnahme von Materialien für Gewässerverbauungen und Hochwasserschutz;
c) die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;
d) Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen;
e) für die Nutzung des Untergrunds. Hierfür kann das Enteignungsrecht einer Bewerberin oder einem Bewerber übertragen werden.
[3] Die Enteignung kann sich auf dingliche und auf damit verbundene obligatorische Rechte, wie Miete und Pacht, erstrecken.

Materialien
Absatz 2 (geändert: 1. Juli 2019)

Immer wieder störte man sich zu Recht an der bisher geltenden Formulierung «Das Enteignungsrecht kann namentlich geltend gemacht werden für ...». Diese Formulierung ist für das Enteignungsrecht zu unbestimmt, weshalb der bisher geltende Gesetzestext entsprechend zu ändern ist, indem der Begriff «namentlich» gestrichen wird. Damit gewinnen die enteignungsrechtlichen Tatbestände weiter an Bestimmtheit.

2.9.2 § 54 Ausdehnung

[1] Enteignete können die Ausdehnung der Enteignung verlangen
a) auf das ganze Recht, wenn die angestrebte flächenmässige oder inhaltliche Teilenteignung die bestimmungsgemässe Verwendung des verbleibenden Teiles verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert;
b) auf unbeschränkte Dauer, wenn das Recht durch die angestrebte vorübergehende Enteignung seinen Hauptwert verliert.
[2] Die Schätzungskommission entscheidet über den Anspruch. Wird er bejaht, so setzt sie die bei Teil- und Gesamtenteignung zu leistenden Entschädigungen fest und eröffnet sie den Parteien. Wer die Ausdehnung verlangt hat, muss innert 60 Tagen erklären, ob er die Teilenteignung oder die Enteignung des ganzen Rechts bzw. die vorübergehende oder die dauernde Enteignung wählt.

2.9.3 § 55 Heimschlag

[1] Der Heimschlag von dinglichen Rechten gegenüber dem Verursacher eines Eingriffs in das Eigentum ist in folgenden Fällen möglich:
a) bei Zonen des öffentlichen Interesses gemäss § 26 nach Ablauf von drei Jahren seit Rechtsgültigkeit der Zone;
b) bei Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplänen gemäss §§ 31 und 31a nach Ablauf von fünf Jahren seit Rechtsgültigkeit der Pläne, falls sie ein Grundstück einschliessen oder es so

zerschneiden, dass der Rest nicht mehr zweckmässig genutzt werden kann;
c) wenn die Spezialgesetzgebung den Heimschlag gestattet.
[2] Die Erklärung des Heimschlags erfolgt gegenüber dem Gemeinwesen, welches den Eingriff ins Eigentum zu vertreten hat.
[3] Besteht an einem Grundstück gemeinschaftliches Eigentum, müssen die Beteiligten den Heimschlag gemeinsam und übereinstimmend erklären.

2.9.4 § 56 Materielle Enteignung, Feststellung

[1] Die materielle Enteignung begründet nach Massgabe des Bundesrechts eine Entschädigung.
[2] Die Schätzungskommission stellt fest, ob eine materielle Enteignung vorliegt.

2.9.5 § 57 Rückerstattung

[1] Wird der Eingriff in das Recht nachträglich aufgehoben oder wesentlich gemildert, so hat die enteignete Person die Entschädigung, nicht aber allfällige Sachleistungen zurückzuerstatten.
[2] Die Rückerstattung ist bei der Schätzungskommission innert eines Jahres seit der Aufhebung oder Milderung des Eingriffs geltend zu machen.

2.9.6 § 58 Arten der Entschädigung

[1] Die Entschädigung ist in der Regel in Geld zu entrichten. Enteigner und Enteignete können eine Sachleistung vereinbaren.

2.9.7 § 59 Bemessung der Entschädigung

[1] Es sind alle Nachteile zu entschädigen, die den Enteigneten, den Dienstbarkeitsberechtigten, den Besitzern von im Grundbuch vorgemerkten persönlichen Rechten, den Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern usw. aus dem Entzug oder der Beschränkung der Rechte erwachsen.

2.9.8 § 60 Auszahlung der Entschädigung und Rechtserwerb

[1] Die Entschädigung wird 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Die Entschädigung ist von diesem Zeitpunkt an, bei vorzeitiger Besitzeinweisung vom Tage der Besitzergreifung an, zu verzinsen.
[2] Die Verzinsung der Entschädigung beginnt bei formeller Enteignung mit ihrer Rechtskraft, bei materieller Enteignung sowie im Heimschlagsfall mit Rechtskraft des Eingriffs durch das Gemeinwesen. Der von den Eidgenössischen Schätzungskommissionen angewandte Zinssatz ist massgehend.
[3] Mit der Leistung der Entschädigung erwirbt der Enteigner das formell enteignete Recht, und zwar in unbelastetem Zustand, sofern er bisherige Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkte persönliche Rechte nicht ausdrücklich übernommen hat.
[4] Der Enteigner muss bei formeller Enteignung den Eintrag des Rechtserwerbs im Grundbuch veranlassen.

2.9.9 § 61 Schätzungskommission

[1] Der Kantonsrat wählt auf die Dauer seiner Amtsperiode eine Schätzungskommission, bestehend aus der Präsidentin oder dem Präsidenten, der Stellvertreterin oder dem Stellvertreter und acht Mitgliedern, welche über die entsprechenden Fachkenntnisse verfügen.
[2] Die Schätzungskommission vollzieht insbesondere die Vorschriften dieses Gesetzes über die Enteignung, soweit nicht eine andere Behörde als zuständig erklärt wird.
[3] Das Verwaltungsgericht übt die Aufsicht über die Schätzungskommission aus.
[4] Über ihre Amtsführung erstattet die Schätzungskommission dem Verwaltungsgericht alle zwei Jahre Bericht.
[5] Für die Mitglieder der Schätzungskommission gelten die gleichen Regeln für die Offenlegung von Interessenbindungen wie für die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Verwaltungsgerichts. Die

Offenlegung erfolgt gegenüber dem Verwaltungsgericht, das ein Register erstellt und es in elektronischer Form öffentlich zugänglich macht. Das Verwaltungsgericht wacht über die Einhaltung der Offenlegungspflichten.

2.9.10 § 61a Organisation

[1] Die Schätzungskommission entscheidet in der Regel in der Besetzung von drei Mitgliedern unter Einschluss der Leitung durch die Präsidentin/den Präsidenten oder die Stellvertreterin/den Stellvertreter.
[2] Über Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung oder auf Antrag eines Kommissionsmitgliedes entscheidet sie in einer Fünferbesetzung.
[3] Für die weitere Organisation sind die für das Verwaltungsgericht geltenden Vorschriften massgebend, soweit keine anderen Regelungen bestehen.
[4] Die Schätzungskommission regelt ihre Organisation und den Geschäftsgang in einer Geschäftsordnung, die der Genehmigung des Verwaltungsgerichtes bedarf.

2.9.11 § 62 Verfahren

[1] Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Vorschriften für das Enteignungs- und Schätzungsverfahren, insbesondere für die vorbereitenden Handlungen bei formeller Enteignung wie Aussteckungen und Vermessungen, die Mitwirkung der Betroffenen, die Auflage von Enteignungsplänen, Erwerbstabellen und Werkplänen und das vereinfachte Verfahren mit persönlicher Anzeige. Er gewährleistet das Einspracherecht der Parteien.
[2] Im Übrigen sind für das Verfahren die für das Verwaltungsgericht geltenden Vorschriften massgebend.

2.9.12 § 63 Einigungsverhandlung und Schätzung bei formeller Enteignung

[1] Die Schätzungskommission oder ihr Präsident führen zwischen Enteigner und Enteigneten über Einsprachen, Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen usw. eine Einigungsverhandlung durch. Gelingt sie, so hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Die gleiche Wirkung kommt dem während des Verfahrens geschlossenen schriftlichen Enteignungsvertrag zu.
[2] Der Regierungsrat bzw. der Gemeinderat entscheidet über die unerledigten Einsprachen gegen die formelle Enteignung und Planänderungsbegehren. Die Entscheide sind mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht bzw. an den Regierungsrat weiterziehbar.
[3] Die Schätzungskommission entscheidet über die unerledigten Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistung. Die Höhe der Entschädigung ist bei formeller Enteignung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides zu bemessen. Nachträgliche Forderungen und Begehren der Enteigneten bleiben vorbehalten, falls sie aus triftigen Gründen nicht fristgerecht geltend gemacht werden konnten.

2.9.13 § 64 Enteignungsbann

[1] Nach amtlicher Bekanntgabe der Planauflage oder nach Zustellung der persönlichen Anzeige dürfen die formell zu Enteignenden ohne Zustimmung des Enteigners keine die Enteignung erschwerenden rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen mehr treffen.
[2] ...
[3] Für Schaden aus dem Enteignungsbann hat der Enteigner Ersatz zu leisten.

2.9.14 § 65 Vorzeitige Besitzeinweisung

[1] Entstünden durch Zuwarten für das Gemeinwesen bedeutende Nachteile, so kann die Schätzungskommission bei formeller Enteignung den Enteigner nach Anhörung des zu Enteignenden vorzeitig in den Besitz einweisen, sofern sichergestellt ist, dass die Festsetzung der Entschädigung trotz der Besitzergreifung möglich ist.

[2] Der Enteigner hat auf Verlangen der Enteigneten eine angemessene Abschlagszahlung zu leisten. Der Enteigner besitzt am Grundstück im Umfang der Abschlagszahlung und bis zur vollständigen Leistung der Entschädigung einen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts im Sinne von § 137 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

2.9.15 § 66 Schätzung bei materieller Enteignung

[1] Hat die Schätzungskommission eine materielle Enteignung festgestellt, setzt sie die Höhe der Entschädigung fest.
[2] Für die Beurteilung ist der Zeitpunkt des Eingriffes oder des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung massgebend. Die Entschädigung ist von diesem Zeitpunkt an bis zur Fälligkeit, danach gemäss § 60, zu verzinsen.

2.10 Rechtsschutz, Vollstreckung und Strafbestimmungen

2.10.1 § 67 Rechtsschutz

[1] Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.
[2] Vorbehalten bleibt:
a) Baueinsprachen erfolgen vor dem Entscheid des Gemeinderates über das Baugesuch und sind vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch zu beurteilen; die Entscheide des Gemeinderates unterliegen unter Vorbehalt von Bst. b hienach der Verwaltungsbeschwerde;
b) Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist;
c) die Beschwerdefrist gegen Beschlüsse über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen beträgt 20 Tage;
d) der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen die Genehmigungen des Regierungsrates von Bauvorschriften und Plänen nur soweit, als sie die Beschlüsse der Gemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat;
e) die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7, 7a und 8) unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen;
f) keine aufschiebende Wirkung haben kantonale Rechtsmittel
1. gegen den Erlass oder die Änderung von kantonalen Schutzzonen und gegen einzelne kantonale Massnahmen zum Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt;
2. gegen die Sicherung von Planungen (5. Abschnitt);
3. gegen die vorzeitige Besitzeinweisung gemäss § 65.
[3] Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind vorweg darauf zu prüfen, welchen Teil des Bauvorhabens sie betreffen. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten entsprechend ganz oder teilweise freigeben. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Zwischenentscheid hat keine aufschiebende Wirkung. Das Verwaltungsgericht kann auf Gesuch hin oder von Amtes wegen die aufschiebende Wirkung erteilen, wenn die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausreichend begründet scheint.
[4] Wer missbräuchlich Rechtsmittel ergreift und dadurch der Bauherrin oder dem Bauherrn einen Schaden zufügt, kann dafür haftbar gemacht werden. Im Streitfall entscheidet das Zivilgericht.

Materialien
Absatz 2 lit. e (geändert: 1. Juli 2019)

Die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7 und 8) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Da neu ein Abschnitt 7a eingeführt wird, in dem die Schätzungskommission ebenfalls Entscheide zu fällen hat, ist § 67 Abs. 2 lit. e PBG entsprechend zu ergänzen. Damit ist gewährleistet,

dass sämtliche Entscheide ausgehend von der kantonalen Schätzungskommission beim Verwaltungsgericht anfechtbar sind.

2.10.2 § 68 Behördliche Kontrollen an Ort

[1] Die zuständige Behörde lässt an Ort Kontrollen vornehmen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass gegen öffentliches Planungs- und Baurecht verstossen wird.
[2] Sie hat das Zutrittsrecht.

2.10.3 § 69 Verwaltungszwang

[1] Der Gemeinderat kann die Bauarbeiten einstellen, nachträgliche Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, wenn
a) für Bauarbeiten keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt;
b) eine nachträgliche Baubewilligung von vornherein ausgeschlossen ist;
c) Bauten und Anlagen im unfertigen Zustand verharren oder wegen mangelhaften Unterhalts die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden.
[2] Die Vollstreckung von Entscheiden richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz. Das zuständige Gemeinwesen hat für seine Forderungen und Schadenersatzansprüche einen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts im Sinne von § 137 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

2.10.4 § 70 Strafbestimmungen

[1] Wer diesem Gesetz und seinen Ausführungsbestimmungen zuwider handelt, insbesondere wer Bauten und Anlagen ohne Bauanzeige oder ohne Bewilligung, bzw. unter Verletzung einer solchen erstellt, wird mit Busse bis Fr. 100’000.– bestraft.
[2] Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch Bauherrin oder Bauherr, durch Eigentümerin oder Eigentümer, sonstige Berechtigte, Projektverfasserin oder Projektverfasser, Unternehmerin oder Unternehmer und Bauleiterin oder Bauleiter. Natürliche Personen sind anstelle einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft strafbar, wenn sie für diese gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Fällt eine Busse von höchstens Fr. 10 000.– in Betracht und können die natürlichen Personen nicht ohne unverhältnismässigen Untersuchungsaufwand festgestellt werden, kann die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt werden.
[3] Die Strafe kann für sich oder neben Massnahmen des Verwaltungszwangs angeordnet werden.
[4] Die Strafverfolgung verjährt in drei Jahren seit der Feststellung der Widerhandlung. Die absolute Verjährung tritt fünf Jahre nach Begehung der Tat ein.
[5] Im Übrigen finden die allgemeinen Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches Anwendung.

2.11 Übergangs- und Schlussbestimmungen

2.11.1 § 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften

[1] Die Gemeinden passen ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an dieses Gesetz sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung an.
[2] Diese Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern.
[3] Bisherige Reserve-Bauzonen bleiben gültig, sind aber bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, freizugeben.
[4] Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

Materialien

Absatz 1, 2 und 3 (geändert: 1. Januar 2019)

Bezüglich der Änderungen dieser Bestimmung wird auf § 23 verwiesen.

Absatz 4 (neu: 1. Juli 2019)

Übergangsrechtlich stellt sich die Frage, bei welchen Sachverhalten die Vorschriften über die Mehrwertabgabe zur Anwendung kommen sollen. Es macht wohl am meisten Sinn, dass der Zeitpunkt des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan als massgebender Zeitpunkt festgelegt wird. Dieser Zeitpunkt ist eindeutig und klar bestimmbar. Hat also eine Gemeinde eine Zonenplanänderung (Umzonung oder Aufzonung) oder einen Bebauungsplan vor Inkrafttreten der Änderung des PBG beschlossen und ist die kantonale Genehmigung dafür namentlich aufgrund von Beschwerdeverfahren noch nicht erfolgt, kommen die Vorschriften über die Mehrwertabgabe für diese Planungen nicht zur Anwendung. Würde der Gesetzgeber davon ausgehen wollen, dass der Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung oder des Bebauungsplans massgebend für die Anwendung des neuen Rechts wäre, könnte dies zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen. Für vor Inkrafttreten des neuen Rechts beschlossene Zonenplanänderungen oder Bebauungspläne müsste im Nachhinein noch eine Mehrwertabgabe geleistet werden, weil die Rechtskraft des kantonalen Genehmigungsverfahrens durch Beschwerden verzögert werden könnte.

2.11.2 § 71a Beurteilung nach bisherigem Recht

[1] Das bisherige Recht findet Anwendung auf
a) Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger;
b) Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben.

Materialien
Absatz 1 (neu: 1. Januar 2019)

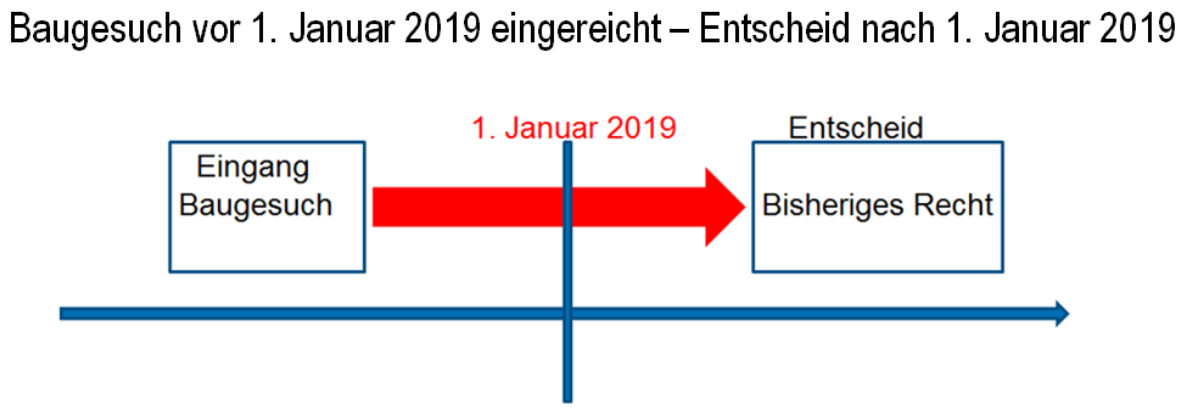
Gemäss § 71a wird übergangsrechtlich festgelegt, auf welche Tatbestände das bisherige Recht weiterhin Anwendung finden soll. Das bisherige Recht gelangt zur Anwendung bei Baugesuchen, welche bei Inkrafttreten des neuen Rechts hängig sind, sowie bei Baugesuchen und Sondernutzungsplänen in jenen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an das neue Recht angepasst haben.

Das Instrument der Arealbebauung war ein geeignetes Instrument, um auf einer grünen Wiese eine qualitativ hochstehende Überbauung zu realisieren. Aus diesem Grund bestand bisher in § 29 aPBG (aufgehoben am 31. Dezember 2018) die gesetzliche Grundlage für Arealbebauungen. Es hat sich jedoch immer mehr gezeigt, dass dieses Institut an seine Grenzen stösst. Die Änderung einer bereits vollständig oder teilweise realisierten Arealbebauung war ein schwieriges Unterfangen. Dies, weil es immer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gab, die mit einer Änderung der Arealbebauung nicht einverstanden waren. Letzteres kam leider immer mehr vor. Konzeptionelle Änderungen einer Arealbebauung scheiterten häufig daran, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer sich nicht einigen könnten. Die Änderungen von Arealbebauungen wurden mittlerweile zu einem Problem, das gelöst werden musste. Durch die Knappheit von unüberbauten Bauzonen akzentuierte sich dieses Problem zunehmend, weil es immer weniger Arealbebauungen auf der grünen Wiese gab und weil Arealbebauungen vermehrt geändert werden mussten. Aus diesem Grund wurde das Institut der Arealbebauung sowie die gesetzliche Grundlage dafür (§ 29 aPBG) aufgehoben. Das bisherige Institut der Arealbebauung wurde durch ein neues Planungsinstrument, den einfachen Bebauungsplan, ersetzt.

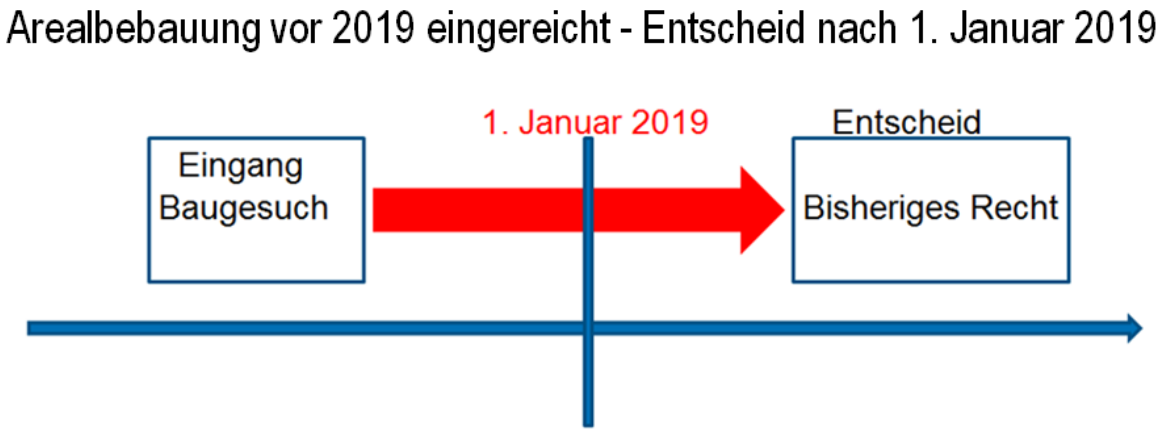
Erläuterungen Baudirektion

- vom 17. Dezember 2018: Aufgrund dieser übergangsrechtlichen Bestimmungen gilt Folgendes, je nachdem, ob die Vorhaben und Gesuche vor oder nach Inkrafttreten des neuen Rechts vollständig eingereicht worden sind:

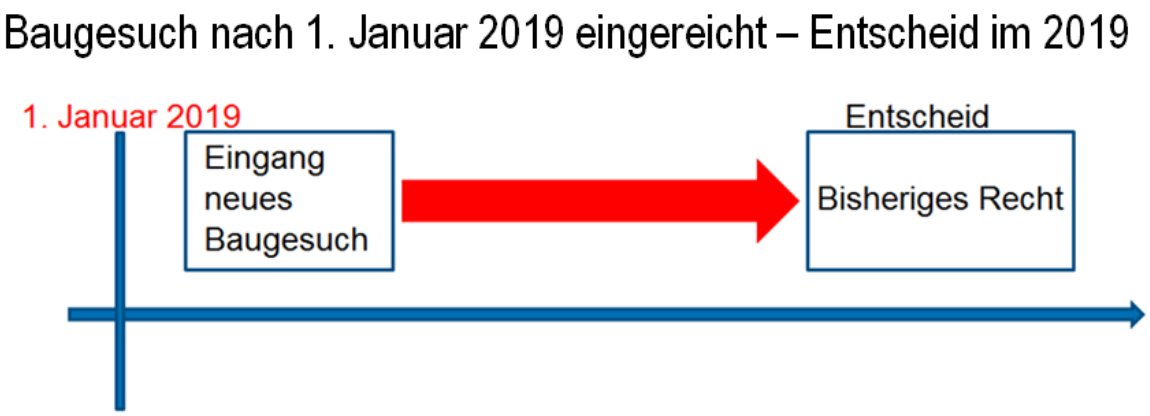
Einreichung der vollständigen Unterlagen bis und mit 31. Dezember 2018
1) Baugesuche: Vollständig eingereichte Baugesuche werden gestützt auf § 71a Abs. 1 lit. a neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



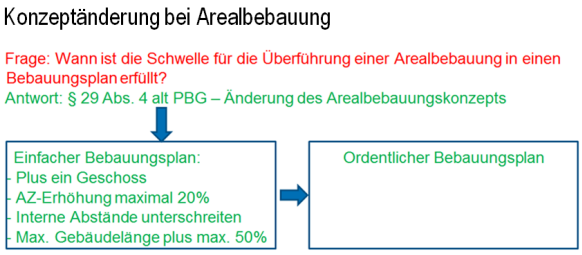
2) Arealbebauungsgesuche: Vollständig eingereichte Arealbebauungsgesuche werden gestützt auf § 71a Abs. 1 lit. a neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



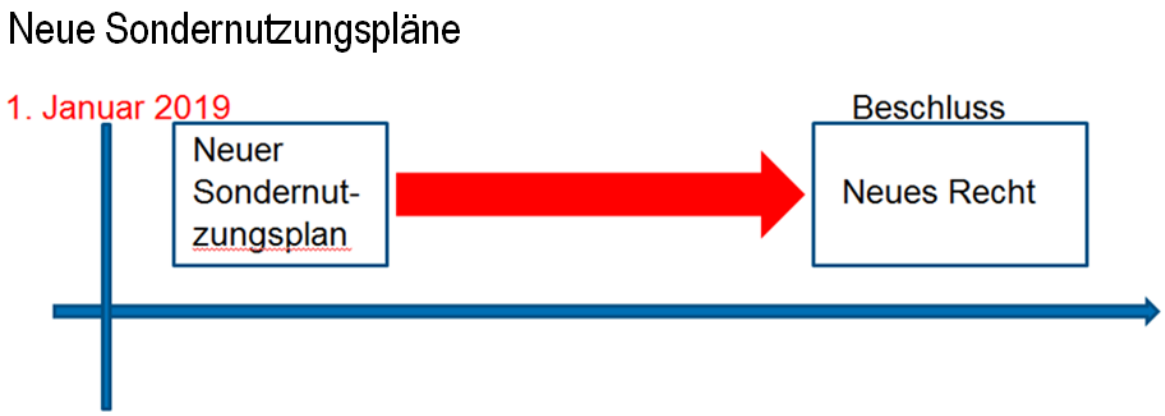
Einreichung der Unterlagen ab 1. Januar 2019
1) Baugesuche: Ab 1. Januar 2019 eingereichte Baugesuche werden gestützt auf § 71 a Abs. 1 lit. b neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



2) Konzeptänderungen von nach bisherigem Recht bewilligten Arealbebauungen: Bisherige Arealbebauungen sind bei Konzeptänderungen gemäss § 71b Abs. 2 neues PBG zumindest in einfache Bebauungspläne umzuwandeln, wenn sie die in § 32bis Abs. 3 neues PBG maximal vorgegebenen Abweichungen nicht überschreiten. Gehen sie darüber hinaus, sind sie in ordentliche Bebauungspläne zu überführen.



3) Neue Sondernutzungspläne (inkl., einfache und ordentliche Bebauungspläne): Neue Sondernutzungspläne sind nach neuem Recht und mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen, auch wenn der gemeindliche Zonenplan und die Bauordnung noch nicht an die neuen Vorschriften angepasst wurde (§ 74 Abs. 2 neue V PBG; vgl. auch Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [BGS 721 .7] sowie Anhang 1 [BGS 721.7-All und Anhang 2 [BGS 721 .7-A2]).
Ausnahme: Für die neuen Sondernutzungspläne (einfache und ordentliche Bebauungspläne) finden immer noch die bisherigen Vorschriften zur Berechnung der Ausnützung (§§ 15ff. alte V PBG) Anwendung (§ 74 Abs. 2 neue V PBG).



V PBG § 74 Abs. 1[11]

2.11.3 § 71b Bisherige Arealbebauungen

[1] Bisherige Arealbebauungen bleiben weiterhin und auch über 2025 hinaus gültig.
[2] Sollen an bisherigen Arealbebauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1. Januar 2019)

Damit die bestehenden Arealbebauungen jedoch ihre Gültigkeit weiterhin behalten können, ist die Übergangsbestimmung von § 71b PBG erforderlich. Die bisherigen Arealbebauungen unterstehen inskünftig der Bestandesgarantie. Gestützt auf diese Übergangsbestimmung können die bisherigen Arealbebauungen weiterhin bestehen und über das Jahr 2025 hinaus gültig bleiben. Sie müssen auch nicht in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Kommt es jedoch zu einer Änderung einer bisherigen Arealbebauung, welche heute unter § 29 Abs. 4 aPBG (aufgehoben am 31. Dezember 2018) hätte abgewickelt werden sollen, muss inskünftig die bisherige Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Diese Überführung erfolgt durch den Gemeinderat und bedarf keiner Zustimmung der Arealgenossenschaft, da es sich inskünftig nicht mehr um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren wie bei der Arealbebauung, sondern um ein reines Planungsverfahren handelt.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 12. Juni 2019: Bei der Frage, ob eine wesentliche Änderung im Sinne von § 71b Abs. 2 PBG vorliegt, sind unterirdische, d.h. äusserlich nicht erkennbare Änderungen, nicht zu berücksichtigen.
- vom 28. August 2019: Da es sich bei Arealbewilligungen um Baubewilligungen handelt, müssen diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht in Bebauungspläne überführt werden. Rechtskräftige Arealbebauung müssen «einzig» bei wesentlichen Änderungen in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden (§ 71b Abs. 2 PBG).

- vom 30. August 2019: Ist ein zusätzlicher Neubau mit den Ausmassen von rund 19m x 7m x 3m geplant, liegt eine wesentliche Änderung der bisherigen Arealbebauung vor, weshalb sie mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen ist.

Sollen bei einer Arealbebauung grossflächige Material- und Farbanpassungen (z. B. Holzschindelfassade

[11] Siehe Seite **??**

anstelle von herkömmlichen «Abrieb-Fassaden») vorgenommen werden, kann aufgrund einer Gesamtbeurteilung eine wesentliche Änderung einer Arealbebauung vorliegen, weshalb deren Überführung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu prüfen ist. Kurz gesagt gilt folgendes: Wäre für die geplante Änderung einer bisherigen Arealbebauung nach altem Recht die Zustimmung der Arealbebauungsgenossen notwendig gewesen, hätte also eine Konzeptänderung der Arealbebauung vorgelegen, dann muss nach neuem Recht vor der Erteilung einer weiteren Baubewilligung die Arealbebauung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden.

Will eine Gemeinde bei einer Überführung einer Arealbebauung weitergehende, d.h. über § 32bis Abs. 3 hinausgehende Abweichungen von den Einzelbauvorschriften (z. B. Nutzungsverteilung) zulassen, erfolgt die Überführung der Arealbebauung in einen ordentlichen Bebauungsplan.

2.11.4 § 72 Bestandesgarantie

[1] In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.
[2] Falls die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unabhängig von den Vorschriften über die Baumasse innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, erneuert, aus- und umgebaut werden. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens sind zulässig, soweit mit diesen nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird.
[3] Ausserhalb der Bauzonen gilt für die Bestandesgarantie das Bundesgesetz über die Raumplanung.
[4] Bestehende Gebäude, welche einen bundesrechtlich bestimmten Baustandard erreichen, dürfen die von Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Strassenabstands- und Baulinienvorschriften oder gegenüber Parkplätzen festgelegten Abstände mit einer Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energie um höchstens 20 cm überragen.

Materialien
Absatz 2 (geändert: 1. Januar 2019)

Zur Wahrung und Stärkung der Eigentumsgarantie ist § 72 Abs. 2 PBG insofern neu zu fassen, damit Um-, Aus- und Erweiterungsbauten innerhalb des bestehenden Volumens möglich sind, unabhängig davon, ob das Nutzungsmass des geltenden Rechts eingehalten ist. Damit sollen inskünftig Umnutzungen und Erweiterungen von bestandesrechtlich geschützten Bauten innerhalb des bestehenden Volumens möglich sein. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden bestandesrechtlich geschützten Volumens bleiben selbstverständlich auch weiterhin nur dann zulässig, soweit diese nicht eine stärkere Abweichung vom geltenden Recht zur Folge haben.

V PBG § 26[12]

2.11.5 § 73 Wahl der Schätzungskommission

[1] Die vom Regierungsrat gewählten Mitglieder der Schätzungskommission gemäss § 61 PBG bleiben so lange im Amt, bis der Kantonsrat die Mitglieder der Schätzungskommission gewählt hat.

2.11.6 § 74 Verwaltung und Nachführung von raumbezogenen Daten

[1] Die Bewirtschaftung von Geobasisdaten richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Geoinformation im Kanton Zug.
[2] Die Gemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden.
[3] Auf dem Weg der elektronischen Übermittlung von der befugten Stelle ausgefertigte Pläne gelten

[12] Siehe Seite **??**

als Originalpläne.

Stichwortverzeichnis

Uuml;bergangsrecht, 49, 52, 53
Uuml;brige Zone, 18
ouml;ffentliche Auflage, 25, 26
ouml;ffentliche Planauflage, 24
ouml;ffentlicher Verkehr, 13
ouml;ffentliches Interesse, 24, 29, 32, 42

Abfallanlage, 14
Agglomerationsprogramm, 11
Amt fuuml;r Grundbuch und Geoinformation, 32
Amtsblatt, 26–29
Arbeitszone, 17
Arealbebauung, 18, 52
Auflagefrist, 25–27, 29, 31, 33
Aufsichtsbehouml;rde, 8
Ausfuuml;hrungskommission, 32
Ausnahmebewilligung, 14
Ausnahmen von den kantonalen Plauml;nen und Bauvorschriften, 14

Bauanzeige, 29
Baubeginn, 30
Baubewilligung, 29, 30
Baubewilligungsverfahren, 24
Baudirektion, 25, 27
Bauermittlung, 31
Baugesuch, 29, 49
Bauland, 42
bauliche Massnahme, 12
Baulinie, 13
Baulinienplan, 19, 27, 28
Bauten und Anlagen, 12, 13, 17, 28, 48
Bauverbot, 24
Bauvorhaben, 18
Bauvorschrift, 27, 28
Bauzone, 17, 19, 23, 53
Bebauungsplan, 19, 21, 27, 36
Behandlungsfrist, 31
behindertengerechtes Bauen, 12
Beschwerde, 47
Bestandesgarantie, 53
Bewilligungspflicht, 28

einfacher Bebauungsplan, 18–20, 27, 52
Einkaufszentrum, 13
Einordnung, 19
Einsprache, 29, 31, 36
Enteignung, 44–46
Enteignungsbann, 46
Entschauml;digung, 30, 31, 33, 45–47
Erhebung der Mehrwertabgabe, 37
Erschliessung, 23
Erschliessungsanlage, 23
Erschliessungspflicht, 23
Erschliessungsplan, 19, 23, 27, 28

Fauml;lligkeit der Mehrwertabgabe, 37
formelle Enteignung, 45, 46
formelle Enteignung , 46

Gemeinderat, 14, 18, 23, 24, 26–28, 41, 42, 46, 48
gemeindliche Bauvorschriften, 15, 26, 27
gemeindlicher Quartiergestaltungsplan, 14
gemeindlicher Richtplan, 14, 25, 28
gemeindlicher Zonenplan, 15, 17
Gesetz uuml;ber Geoinformation im Kanton Zug, 53
gesetzliches Kaufrecht, 42
Gewauml;sser, 11
Grenzbereinigung, 32, 33

Heimschlag, 44
Hochhaus, 12

Inanspruchnahme, 30
IVHB, 48, 49

kantonale Koordinationsstelle, 29
kantonale Zone, 11
kantonaler Richtplan, 7, 11, 17, 25, 28
Kantonsrat, 7, 45
Kernzone, 17
Kiesgrube, 13
Kleinsiedlung, 18
Kommunikationsanlage, 24
Kultur- und Naturdenkmal, 29

Landflauml;che, 19
Landschaft, 11
Landumlegung, 32, 33
landwirtschaftliche Nutzung, 17
Landwirtschaftszone, 17

Massnahme, 48
materielle Enteignung, 45, 47
Mehrwert, 24
Mehrwertabgabe, 35–37, 40, 41, 48
Mischnutzung, 15
Mitbenutzung durch Private, 23

Nachbargrundstuuml;ck, 30
nachbarliches Interesse, 29
Natur- und Landschaftsschutz, 11
Neueinzonung, 41
Niveaulinienplan, 19
Nutzungsplanung, 14

ordentlicher Bebauungsplan, 19, 20, 26, 28
Ortsplanungsrevision, 48

Planungszone, 25, 26
private Beratungsstelle, 8

Quartiergestaltungsplan, 22, 25, 28

Ruuml;ckerstattung, 45
Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen, 47
Regierungsrat, 7, 8, 28, 46, 53
Regionalplan, 19
Reserve-Bauzone, 17, 48

Schauml;tzungskommission, 33, 36, 43–47, 53
Schadenersatzanspruch, 48
Schutzzone, 11, 18
Solaranlage, 29
Sondernutzungsplan, 26, 49
Sondernutzungsplanung, 14
Strafbestimmungen, 48
Strassenplan, 19, 27, 28

Verauml;nderungsverbot, 32
Verwaltungsgericht, 45, 46
Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 42

Wald, 11, 13
Waldabstand, 13, 14
Weilerzone, 18
Wohnzone, 16

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 18
Zonenplan, 18, 26–28, 36
Zustauml;ndigkeit Baudirektion, 8
Zustauml;ndigkeit Direktion des Innern, 10
Zustauml;ndigkeit Einwohnergemeinde, 10
Zustauml;ndigkeit Regierungsrat, 7