



Auszug aus dem Protokoll  
Sitzung vom 21. Februar 2012 ek  
Versandt am 28. FEB. 2012

**Gesetzgebung**

Änderung der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG, BGS 721.111)

**Der Regierungsrat,**

gestützt auf § 3 Abs. 2 und § 62 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) sowie auf § 47 Bst. d der Verfassung des Kantons Zug vom 31. Januar 1894 (KV; BGS 111.1),

**beschliesst:**

1. Die Änderung der Verordnung zum PBG wird in 1. Lesung verabschiedet.
2. Die Baudirektion wird
  - a) ermächtigt, den Entwurf für eine Änderung der Verordnung zum PBG samt begleitendem Bericht bei den Gemeinden, den im Kantonsrat vertretenen politischen Parteien und Gruppierungen, dem Verwaltungsgericht und der Schätzungskommission des Kantons Zug, bei den Verbänden, Berufsorganisationen und Umweltorganisationen sowie bei den interessierten Energiefachleuten bis Ende April 2012 in die Vernehmlassung zu geben;
  - b) beauftragt, unter Berücksichtigung der Vernehmlassungsergebnisse die Änderung der Verordnung zum PBG samt begleitendem Bericht zu überarbeiten und dem Regierungsrat zur 2. Lesung vorzulegen.
3. Mitteilung an:
  - Direktion des Innern
  - Sicherheitsdirektion
  - Volkswirtschaftsdirektion
  - Baudirektion
  - Staatskanzlei
  - Sekretariat der Baudirektion (2)

Regierungsrat des Kantons Zug

Matthias Michel  
Landammann

Renée Spillmann Siegwart  
stv. Landschreiberin

A. Der Kantonsrat hat am 30. Juni 2011 eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 beschlossen. Von der Änderung sind vor allem folgende Bereiche betroffen:

**Planungs- und Baubewilligungsverfahren:** Bei der Baudirektion wird neu eine kantonale Koordinationsstelle eingeführt. Die Koordinationsstelle hat die Aufgabe, für die Koordination bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren unter den kantonalen Behörden bzw. Amtsstellen zu sorgen. Zusätzlich werden die Planungs- und Baubewilligungsverfahren im geänderten PBG weiter gestrafft.

**Erschliessungsrecht:** Die Lücken beim Erschliessungsrecht werden im geänderten PBG geschlossen. Neben der Einführung des Erschliessungsplanes als neuen Sondernutzungsplan sind weitere Massnahmen vorgesehen, damit die Bauzonen durch die Gemeinden zeitgerecht erschlossen werden.

**Arealbebauungen und Bebauungspläne:** Mit einer neuen Formulierung der beiden Bestimmungen werden die qualitativen Anforderungen an die Arealbebauungen und die Bebauungspläne neu definiert. Damit soll die Rechtssicherheit vor allem bei den Arealbebauungen erhöht werden. Neu können die Gemeinden in ihren Vorschriften keine Arealbebauungsplanpflicht mehr vorsehen. Da es bereits viele Arealbebauungen gibt, die auch Änderungen erfahren, gibt es dafür eine neue Regelung.

**Beitritt zur IVHB, erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen:** Im geänderten PBG wird der Regierungsrat ermächtigt, den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu erklären und er wird auch ermächtigt, höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen zu definieren.

Im geänderten PBG sind weitere kleinere Anpassungen beschlossen worden, die hier nicht speziell erwähnt werden.

Nach der PBG-Änderung vom 30. Juni 2011, welche am 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist, hat der Regierungsrat nun auch eine Änderung der Verordnung zum PBG vorzunehmen. Die Baudirektion hat den Entwurf für eine Änderung der Verordnung zum PBG vorbereitet. Der Entwurf wurde in einer von der Baudirektion eingesetzten Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinden, Fachleuten aus der Bauwirtschaft, Baujuristen und Fachleuten aus der kantonalen Verwaltung besprochen und bereinigt.

B. Postulat der Raumplanungskommission betreffend Überprüfung der Ausnützungsziffer bei der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Kanton Zug

Der Kantonsrat hat dieses Postulat am 5. Mai 2011 zu Berichterstattung und Antragstellung an den Regierungsrat überwiesen. Wie bereits in der Ausgangslage ausgeführt, ist der Regierungsrat im geänderten PBG (§ 3 Abs. 2 Bst. a) ermächtigt worden, den Beitritt zur IVHB zu erklären. Im Entwurf für eine Änderung der Verordnung zum PBG (§ 48) ist vorgesehen, dass der Beitritt des Kantons Zug per 1. Januar 2015 erklärt wird. Dies ist der letzte Termin für einen Beitritt. Die Umsetzung der IVHB im Kanton Zug erfordert zum einen eine Anpassung bei den baurechtlichen Begriffen in der Verordnung zum PBG und zum anderen eine Revision der gemeindlichen Ortsplanungen. Die IVHB muss in den Kantonen bis spätestens Ende 2025 umge-

setzt sein. Da die nächsten Ortsplanungsrevisionen in den Gemeinden frühestens in fünf bis zehn Jahren vorgenommen werden, kann mit der Anpassung der baurechtlichen Begriffe in der Verordnung zum PBG noch zugewartet werden. Diese Anpassung muss voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre vorgenommen werden. Gemäss § 39<sup>bis</sup> Abs. 1 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Kantonsrates (BGS 141.1) ist das Postulat der Raumplanungskommission innert drei Jahren seit der Erheblicherklärung zu beantworten.

C. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der geänderten Verordnung zum PBG (Entwurf vom 15. Februar 2012)

#### § 1

Das Amt für Raumplanung war schon bisher die kantonale Fachstelle für Raumplanung und soll neu auch die Funktion der kantonalen Koordinationsstelle übernehmen, welche mit dem geänderten PBG eingeführt wurde. Dass das Amt für Raumplanung und nicht eine andere Amtsstelle innerhalb der kantonalen Verwaltung mit dieser Aufgabe betraut wird, hängt damit zusammen, dass das Amt für Raumplanung schon heute vielfältige Koordinationsaufgaben wahrnimmt, so etwa bei der kantonalen Richtplanung, bei der Vorprüfung und Genehmigung von gemeindlichen Sondernutzungs-, Zonenplänen und Bauvorschriften, bei der Erteilung der kantonalen Zustimmung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone usw.

#### § 2

Diese Bestimmung gab es schon bisher in der V PBG. Sie befindet sich nun am Anfang der Verordnung. Der Wortlaut der Bestimmung wurde angepasst, dass die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz tätig wird, wenn sie von den Behörden darum ersucht wird.

#### §§ 3a und 3b

In die Verordnung wird ein neuer Abschnitt 2 mit den §§ 3a und 3b aufgenommen, in welchen der Ablauf bei gemeindlichen Sondernutzungsplanverfahren geregelt wird. Im PBG sind die Verfahrensschritte beim Erlass von gemeindlichen Sondernutzungsplänen nur sehr rudimentär geregelt, so dass in der Vergangenheit immer wieder Fragen nach dem Verfahrensablauf gestellt wurden. Mit den neuen §§ 3a und 3b werden die Verfahrensschritte beim Erlass von gemeindlichen Sondernutzungsplänen nun konkretisiert.

#### § 4b

Neu ist in dieser Bestimmung, dass die Gemeinden keine abweichenden Regelungen mehr für Kleinbauten treffen können. Damit wird einem Wunsch der Bauwirtschaft nach einheitlichen Bestimmungen im ganzen Kanton entsprochen.

#### § 4c

Die Änderung in Abs. 1 Bst. b hängt mit der Änderung von § 11 Abs. 1 PBG zusammen. Die Verkaufsfläche wurde bereits mit der Änderung von § 11 PBG von früher 5'000 m<sup>2</sup> auf 7'500 m<sup>2</sup> erhöht. Absatz 2 kann aufgehoben werden, weil der Begriff der "Verkaufsfläche" bereits im Umweltrecht des Bundes definiert ist und es dazu auch eine Rechtsprechung gibt. Eine vom Bundesrecht abweichende Definition dieses Begriffes im kantonalen Recht ist nicht sinnvoll.

#### § 6

Auf Wunsch der Gemeinden sollen neu Kleinbauten von der Gebäudelänge ausgenommen werden. Diese Regelung ist sinnvoll, da am Gebäude angebaute Kleinbauten in der Regel als separate und kleinere Gebäudeteile in Erscheinung treten. Kleinbauten dürfen zudem keine Wohn- und Gewerberäume aufweisen (§ 4b V PBG).

## § 8

Mit einer neuen Definition in Abs. 2 wird die zulässige Grösse des Dachgeschosses nun klarer und verständlicher. Die bisherige Definition führte immer wieder zu Fragen und Diskussionen. Die Grundfläche der geschlossenen Räume ohne die Aussenwände darf im Dachgeschoss maximal 60 % der anzurechnenden Geschossfläche im obersten Vollgeschoss betragen. Die Dachfläche im Dachgeschoss (Vordach, überdachte/offene Terrasse, usw.) darf maximal 80 % der anzurechnenden Geschossfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen. Damit wird die zulässige Grösse des Dachgeschosses klar definiert. Am Grundsatz, dass das Attikageschoss bei Flachdachgebäuden weiterhin als eigenständiges Geschoss wahrgenommen werden muss, ändert sich damit nichts.

## § 12

An dieser Bestimmung wird grundsätzlich nichts geändert, es wird nur die Messweise der Gebäudehöhe präzisiert.

## §§ 13 und 14

In diesen beiden Bestimmungen wird grundsätzlich nichts geändert. Der bisherige Abs. 3 in § 13 wird neu als Abs. 2 bei § 14 eingefügt.

## § 16

Auf Wunsch der Gemeinden müssen neu die Erschliessungsflächen in den Untergeschossen sowie gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr nicht mehr zu der anzurechnenden Geschossfläche gezählt werden. Die Anrechenbarkeit von Erschliessungsflächen sowie von gewerblichen Lagerräumen in Untergeschossen führte in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen. Mit der neuen Regelung kann diesbezüglich Klarheit geschaffen werden.

## § 18

In Abs. 1 wird die Formulierung "baulich nicht ausgenutzte" gestrichen, weil der Grundsatz auch ohne diese Formulierung gilt, dass bereits ausgenutzte Landflächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer in Abzug gebracht werden müssen. Wichtig ist diese Änderung vor allem für die Arealbebauungen, weil neu auch auf einer bereits (teilweise) überbauten Landfläche von 2'000 m<sup>2</sup> eine Arealbebauung möglich ist. Selbstverständlich ist eine Arealbebauung nur dann bewilligungsfähig, wenn sie den qualitativen Anforderungen des kantonalen und gemeindlichen Rechts entspricht. In Abs. 3 befindet sich eine Regelung, wonach eine Bauherrschaft einen Teil der Ausnützung behalten kann, wenn diese Land an das Gemeinwesen abtreten muss für den Bau von Erschliessungsanlagen. Damit der Landerwerb durch das Gemeinwesen erleichtert wird, soll der betreffende Prozentanteil von 5 auf 10 % erhöht werden und neu soll diese Regelung auch für die Übernahme von bestehenden Strassen durch das Gemeinwesen gelten.

## § 25a

Mit dieser Bestimmung wird die neue Regelung im PBG über das behindertengerechte Bauen (§ 10a) konkretisiert, indem auf die Normen über das behindertengerechte Bauen (SN 521 500) verwiesen und bestimmt wird, dass diese wegleitend und verhältnismässig anzuwenden sind.

## §§ 26 und 28

Redaktionelle Änderungen.

## §§ 29 und 30

Diese Änderungen hängen mit der Einführung der kantonalen Koordinationsstelle zusammen. In § 30 wird die Zusammenarbeit zwischen der kantonalen Koordinationsstelle und den Fachstellen geregelt.

### § 30a

Beginn und Unterbrechung von Fristen bei der Behandlungsdauer von Baugesuchen bedürfen einer Regelung. Die Ordnungsfrist für die Behandlung von einem Baugesuch soll erst dann zu laufen beginnen, wenn die Gesuchsunterlagen vollständig und die Einsprachefrist abgelaufen ist. Ein früherer Fristbeginn ist nicht möglich, weil die kantonale Koordinationsstelle wissen muss, ob gegen ein Baugesuch eine Einsprache eingereicht wurde oder nicht. Die kantonale Koordinationsstelle muss in einem kantonalen Gesamtentscheid unter Umständen auch zu einer Einsprache Stellung nehmen und dies ist nur möglich, wenn die Einmonatsfrist für den kantonalen Gesamtentscheid erst nach Ablauf der Einsprachefrist zu laufen beginnt.

### § 30b

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Einspracheverfahren effizient abgewickelt werden. Dazu gehört zunächst einmal die Regelung in Abs. 1, dass die gemeindliche Baubehörde die Einsprachen den Gesuchstellenden und bei einem Verfahren mit kantonaler Beteiligung auch der kantonalen Koordinationsstelle zustellen muss. Die Gesuchstellenden können gemäss Abs. 2 mit dem Ersuchen an die Baubehörde gelangen, dass sie eine Stellungnahme zu den Einsprachen abgeben können. Machen die Gesuchstellenden von dieser Möglichkeit Gebrauch, so gelangen die üblichen Verfahrensvorschriften zur Anwendung, dass sich auch die Einsprechenden wieder zur Stellungnahme der Gesuchstellenden äussern können. Entgegen einer häufig verbreiteten Meinung ist das Einspracheverfahren im Baubewilligungsverfahren kein Rechtsmittelverfahren im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, sondern nur ein spezielles Mitwirkungsverfahren. Konkret bedeutet dies, dass die Baubehörde nicht zwingend ein Vernehmlassungsverfahren bei den Gesuchstellenden zu den Einsprachen durchführen muss, sondern sie kann auch direkt über ein Baugesuch und die Einsprachen entscheiden. Findet ein Vernehmlassungsverfahren statt, so gelten die üblichen Verfahrensvorschriften.

### § 30c

In dieser Bestimmung wird die Grundlage für den kantonalen Gesamtentscheid geschaffen. Der kantonale Gesamtentscheid ist so zu gestalten, dass ersichtlich ist, welche kantonale Behörde oder Fachstelle was verfügt. Falls sich die Widersprüche unter den einzelnen, bewilligungsgebenden, kantonalen Behörden und kantonalen Fachstellen nicht ausreimen lassen, hat der Regierungsrat den kantonalen Gesamtentscheid zu treffen. Die Gebühren für alle kantonalen Entscheide und Stellungnahmen werden im Gesamtentscheid zusammenfassend festgelegt. Die verwaltungsinterne Gebührenaufteilung ist Sache der involvierten Behörden und Fachstellen.

### § 30d

Diese Bestimmung ist nicht neu, sie wird nur den neuen Gegebenheiten im geänderten PBG angepasst.

### § 30e

Nach dem geänderten PBG ist die Direktion des Innern neu für alle Bauten und Anlagen im Wald zuständig und sie ist gleichzeitig auch die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde. Mit der neuen Bestimmung in der Verordnung wird diesem Umstand Rechnung getragen. Damit die Gemeinden über die Bauvorhaben im Wald informiert sind, wird die Direktion des Innern inskünftig die Bewilligungen für Bauten und Anlagen im Wald auch den Standortgemeinden in Kopie zustellen.

#### § 30f

Gemäss § 46 PBG können in einer Baubewilligung technische Belange vorbehalten werden. Konkret heisst dies, dass eine Baufreigabe erst erfolgt, wenn alle in der Baubewilligung erwähnten technischen Bewilligungen und Nachweise vorliegen. Als technische Bewilligung wird in der Praxis etwa der Energienachweis angesehen. Der Energienachweis muss in der Praxis häufig erst vor Baubeginn eingereicht werden und somit nicht zusammen mit dem Baugesuch. Wie das verwaltungsinterne Vernehmlassungsverfahren gezeigt hat, gilt dies auch für das Brandschutzbewilligungsverfahren. Die Brandschutzbewilligung wird oft erst nach der Baubewilligung erteilt und es handelt sich dabei ebenfalls um eine technische Bewilligung, welche in einer Baubewilligung vorbehalten werden kann. Liegt die Brandschutzbewilligung im Zeitpunkt der Baubewilligung bereits vor, so kann diese zusammen mit der Baubewilligung eröffnet werden.

#### § 41

Redaktionelle Änderung in Abs. 4.

#### § 48

Mit dieser Bestimmung setzt der Regierungsrat die Ermächtigungsnorm im PBG für einen Beitritt zur IVHB (§ 3 Abs. 2 Bst. a) um. Der Beitritt zur IVHB per 1. Januar 2015 ist der spätest mögliche Termin für einen Beitritt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass einige Gemeinden im Kanton Zug erst vor Kurzem ihre Ortsplanungen revidiert haben und die Umsetzung der IVHB somit noch eine Weile dauert, nämlich bis zur Revision der nächsten Ortsplanungen.

#### § 49

Es ist sinnvoll, auch für die geänderte Verordnung zum PBG eine Übergangsregelung vorzusehen. Diese Regelung ist vergleichbar mit bereits bestehenden Regelungen.

#### Änderung bisherigen Rechts:

##### Änderung von § 1a Energieverordnung

Mit dieser Regelung werden die strengeren Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen in Arealbebauungen und Bebauungsplänen gemäss § 3 Abs. 2 Bst. d PBG definiert. Mit dieser Massnahme wird auch der Massnahmenplan Luft der Zentralschweizer Kantone umgesetzt.

##### Änderung von § 7 Delegationsverordnung

Diese Änderung hängt mit den geänderten Zuständigkeiten der Baudirektion gemäss dem geänderten PBG zusammen.