



Kanton Zug

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





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

	<b>Inhalt</b>	
2.11.2	§ 71a Beurteilung nach bisherigem Recht	

## 2.11.2 § 71a Beurteilung nach bisherigem Recht

### <sup>1</sup> 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 konnten. 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.

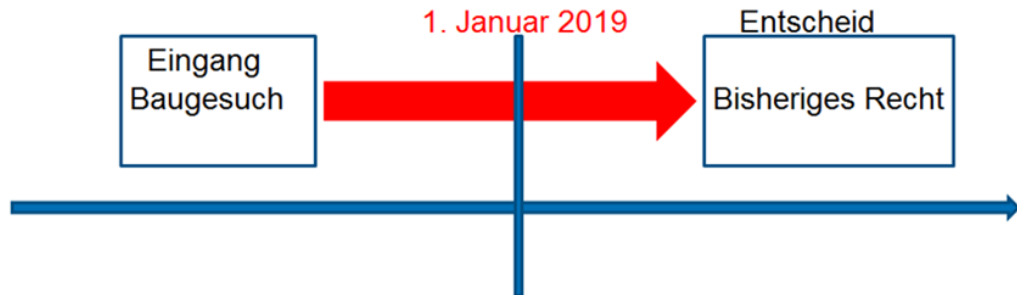
### Erläuterungen Baudirektion

- 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

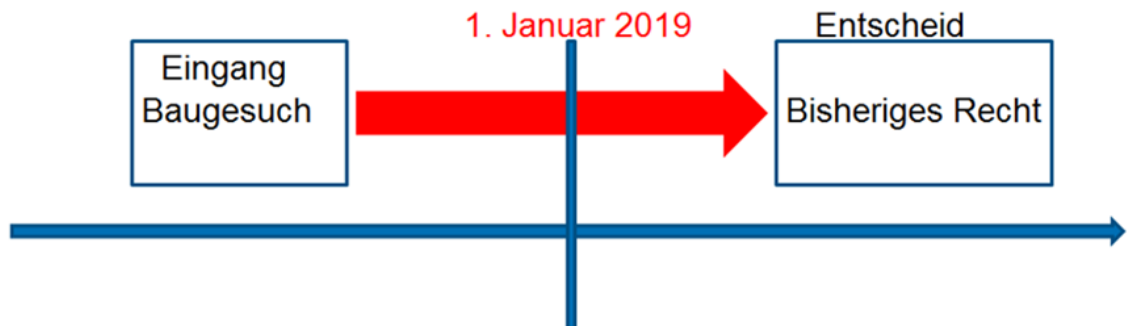
1) Baugesuche: Vollständig eingereichte Baugesuche werden gestützt auf § 71a Abs. 1 lit. a neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.

## Baugesuch vor 1. Januar 2019 eingereicht – Entscheidung nach 1. Januar 2019



2) Arealbauungsgesuche: Vollständig eingereichte Arealbauungsgesuche 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.

## Arealbauung vor 2019 eingereicht - Entscheidung nach 1. Januar 2019



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.

## Baugesuch nach 1. Januar 2019 eingereicht – Entscheid im 2019



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 § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 neues PBG maximal vorgegebenen Abweichungen nicht überschreiten. Gehen sie darüber hinaus, sind sie in ordentliche Bebauungspläne zu überführen.

### Konzeptänderung bei Arealbebauung

Frage: Wann ist die Schwelle für die Überführung einer Arealbebauung in einen Bebauungsplan erfüllt?

Antwort: § 29 Abs. 4 alt PBG – Änderung des Arealbauungskonzepts



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).

## Neue Sondernutzungspläne

1. Januar 2019



V PBG § 74 Abs. 1<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Siehe Seite ??

## **Stichwortverzeichnis**

Uuml;bergangsrecht, 4

Baugesuch, 4

IVHB, 4

Sondernutzungsplan, 4