



Kanton Zug

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



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

2.3.5	Inhalt § 18 Gemeindlicher Zonenplan	4
-------	---	---

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 Mehrausnutzung 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 m² 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 m² 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 m² 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.

Stichwortverzeichnis

gemeindlicher Zonenplan, 4

Mischnutzung, 4