

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Bauvorsteherin des Stadtrats und
Bauvorsteher der Gemeinderäte
des Kantons Zug

T direkt +41 41 728 53 12
david.gander@zg.ch
Zug, 21. März 2019 DG/las
Laufnummer: 53399

Weilerzonen im Kanton Zug – aktuelle Rechtsprechung und Ortsplanungsrevision

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Stadträtin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Die Rechtsprechung beim Bauen ausserhalb der Bauzone hat sich in den letzten Jahren zunehmend verschärft. Dies betrifft auch die Weilerzonen, wie das aktuelle Urteil des Bundesgerichts vom 12. Dezember 2018 zeigt («Arosa», 1C_62/2018; Beilage). Darin wird insbesondere die Anforderungen an eine Kleinsiedlung und die zulässige Nutzung definiert. So hält das Bundesgericht im Fall «Arosa» im Zusammenhang mit einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG und Art. 33 RPV konkret fest, dass

- es sich dabei um Nichtbauzonen handelt;
- diese aus mindestens fünf ursprünglich bewohnten Gebäuden bestehen muss;
- keine Umnutzungen von Ökonomiegebäuden zu Wohngebäuden ohne eine entsprechende Unterschutzstellung nach Art. 24d RPG möglich sind.

Neubauten sind nur bei zonenkonformen oder standortgebundenen Nutzungen möglich.

Die Baudirektion nimmt dieses Urteil zum Anlass, um – vor dem Hintergrund der laufenden Ortsplanungsrevisionen – das weitere Vorgehen bezüglich der Weilerzonen zu beleuchten. Der Handlungsbedarf unterscheidet sich – abhängig von der Planungsstufe – hinsichtlich Richtplanung, Ortsplanung und Baubewilligung und kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Richtplan

Im Rahmen der nächsten Richtplanrevision sind die im Richtplan aufgeführten Weilerzonen zu überprüfen. Neu sollen im Richtplan (L 3.3.1) nur noch diejenigen Gebiete aufgeführt werden, die folgendes Kriterium erfüllen (E. 6.1. des zitierten BGEs):

«Eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf (bis zehn) ursprünglich bewohnten Gebäuden».

In diesem Zusammenhang wird auch zu prüfen sein, ob § 25 PBG anzupassen ist.

2. Weilerzonen in der Ortsplanungsrevision

- Die bestehenden Weilerzonen, die das oben genannte Kriterium nicht erfüllen, werden wie ausgeführt im Richtplan gestrichen. Diese Weilerzonen sind dann im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend aufzuheben.
- Bestehende Weilerzonen, die dem Kriterium entsprechen, sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und anzupassen. So sind die Nutzungsmöglichkeiten auf Stufe Zonenplan und damit grundeigentümerverbindlich zu regulieren. Weiter muss sichergestellt werden, dass Neubauten nur für zonenkonforme und standortgebundene Nutzungen möglich sind und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken nur im Rahmen einer Unterschutzstellung zugelassen werden können. Neue Weilerzonen müssen die Kriterien ebenfalls erfüllen und in jedem Fall das einleitend genannte Kriterium (vgl. Ziffer 1 Richtplan).
- Für laufende Weilerzonenplanungen wird empfohlen, diese in Absprache mit dem Amt für Raum und Verkehr auf die erwähnten Kriterien zu überprüfen. In kritischen Fällen ist die Planung vorläufig einzustellen und die Anpassung des kantonalen Richtplans abzuwarten. Aufgrund der Verschärfung der Rechtsprechung werden an die Planung von Weilerzonen besonders hohe Anforderungen gestellt und diese setzt eine umfassende Volumen-, Verkehrs- und Freiraumstudie voraus.

3. Baugesuche in bestehenden Weilerzonen

Baugesuche in bestehenden Weilerzonen sind dann heikel, wenn sie Umbauten von nicht denkmalgeschützten Ökonomiebauten vorsehen. Gestützt auf das beigelegte Urteil des Bundesgerichts im Fall «Arosa» sind solche Baugesuche i. d.R. nicht bewilligungsfähig. Ebenfalls nicht bewilligungsfähig sind Baugesuche von nicht zonenkonformen und nicht standortgebundenen Neubauten in Weilerzonen.

Wir hoffen, mit dieser Übersicht zur Klärung des rechtlichen Rahmens und insbesondere der Behandlung der Weilerzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision beitragen zu können.

Seite 3/3

Für allfällige weitere Fragen zu diesem Thema stehen Ihnen das Direktionssekretariat der Baudirektion und das Amt für Raum und Verkehr gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion

Florian Weber
Regierungsrat

Beilage erwähnt

Kopie mit Beilage an:

- Bauverwalterin und Bauverwalter der Zuger Einwohnergemeinden
- Amt für Raum und Verkehr
- Juristin und Juristen des Direktionssekretariats der Baudirektion