

Baudirektion des Kantons Zug
Regierungsrat
Urs Hürlimann
Postfach 857
6301 Zug

Zug, 30. September 2016

Per E-Mail an arnold.brunner@zg.ch

**Verwaltungsexternes Vernehmlassungsverfahren – Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes
(Teil 1 und Teil 2)**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Hürlimann
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit zu oben erwähnter Vorlage Stellung zu nehmen, bedanken wir uns herzlich.

Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht

Die FDP.Die Liberalen Zug unterstützt nach wie vor den Grundsatz, dass mit unserem Boden sorgsam umgegangen werden soll und dass die Verdichtung nach Innen stattfindet.

Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen

Bei Neueinzonungen sind wir mit der vorgeschlagenen Mehrwertabschöpfung von 20% einverstanden. Wir unterstützen den Vorschlag, dass die Mehrwertabschöpfung auf das bundesrechtliche Minimum beschränkt wird.

Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen

Mehrwerte, die aufgrund eines vorangegangenen planerischen Verfahrens zugesprochen werden, sollen nicht abgeschöpft werden. Erstens wird dies vom übergeordneten Recht nicht gefordert. Zweitens ist das Planungsverfahren selber ein finanzieller Mehraufwand, den der Bauherr bereits heute trägt. Gleiches gilt auch für allfällig daraus resultierende Zusatzaufgaben, wie verbesserte Wärmedämmung, Aussenraumgestaltung, Gemeinschaftsräume etc. Drittens trägt der Bauherr vollumfänglich das unternehmerische Risiko, wenn ein aufwändig erarbeiteter Bebauungsplan nicht realisiert werden kann.

Die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen wird dazu führen, dass Gemeinden anlässlich ihrer Zonenplanrevisionen vermehrt Grundstücke der Bebauungsplanpflicht zuführen. Beim Grundstückshandel wird beim Verkaufspreis von Grundstücken, auf denen ein Projekt mit Bebauungsplan realisiert werden kann, die schätzungsweise realisierbare Zusatzausnutzung durch den Verkäufer bereits aufgerechnet. Somit wird bei der Realisierung der Baute gar kein Mehrwert generiert.

Bei der Aufzoning von Grundstücken, die im Rahmen einer vorangegangenen Ortsplanungsrevision abgezont wurden, soll kein Mehrwert abgeschöpft werden, sofern der Minderwert damals nicht vergütet wurde.

Im weiteren stellen wir uns folgende Fragen, die es im Rahmen der Detailberatung zu klären gilt:

1. Wie soll die Mehrwertabgabe im Baurecht erfolgen?
2. Basiert die Mehrwertabgabe bei Ersatzneubauten von bestehenden Arealbebauungen und Bebauungsplänen auf der Zone des Grundstücks oder der bereits bestehenden Ausnützung?
3. Bei Ersatzneubauten erachten wir die Definition des Mehrwerts als nahezu unmöglich.
4. Wie soll die Berechnung des Mehrwerts einer Teilparzelle eines grossen Grundstücks erfolgen?

Durch eine allfällige Mehrwertabschöpfung wird die Finanzierbarkeit für Ersatzneubauten, die nicht in den Verkauf gehen sollen, wesentlich erschwert. Ohne abgeschlossenen Liegenschaftsverkauf darf kein Mehrwert abgeschöpft werden.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bereits 30 Tage nach Bauabnahme erachten wir als nicht praxistauglich. Der Mehrwert kann erst ausgewiesen werden, wenn eine Überbauung abgeschlossen und vermietet oder verkauft ist.

Die Übergangsfristen sind klar und eindeutig zu bestimmen. Insbesondere soll dem Umstand Beachtung geschenkt werden, dass die Erarbeitung eines Bauprojekts relativ lange dauern kann. Sich in Erarbeitung befindende Bauvorhaben müssen nach den heute geltenden Gesetzesgrundlagen zu Ende geführt werden können. Gegen ein rückwirkendes Inkrafttreten einer allfälligen Mehrwertabgabe wehren wir uns vehement, dies steht dem Grundsatz der Rechtssicherheit entgegen.

Enteignung / Landumlegung

Um die nachträgliche Verdichtung von bereits bebautem Land voranzutreiben und um allfällige Spekulationen einzugrenzen, können wir die Idee einer „Landumlegung“ in der dritten Dimension gut nachvollziehen. Die dazu erforderlichen Schritte erachten wir als angemessen. Allerdings halten wir auch den Schutz von bestehendem Eigentum sehr hoch und verteidigen diesen. Nach aktuellem Wissensstand behalten wir uns bis zur Kommissionsarbeit vor, welche Argumentationsseite wir höher gewichten.

Teil 2: Anpassungen aufgrund von parlamentarischen Vorstössen und Erfahrungen aus der Praxis

Zuständigkeiten und Fristen

Wir begrüssen die Vereinheitlichung aller gesetzlichen Fristen des Planungs- und Baugesetzes und die klare Regelung der Zuständigkeit, um Baubewilligungs- & Planungsverfahren zu beschleunigen.

Kantonale und gemeindliche Nutzungszonen

Die Ausscheidung von speziellen Zonen zur Unterbringung von Asylsuchenden erachten wir als unnötig. Die Umsetzung der Motion Stocker/Landtwing unterstützen wir nach wie vor.

Die Schaffung von speziellen Zonen für Preisgünstigen Wohnungsbau erachten wir nur bei Neueinzonungen ab einer gewissen Parzellengrösse als sinnvoll. Wenn auf einer Parzelle nur ein Mehrfamilienhaus erstellt werden kann und in diesem dann eine oder zwei preisgünstige Wohnungen erstellt werden, wird die Liegenschaft als Ganzes schwierig handelbar. Im Stockwerkeigentum muss

angenommen werden, dass die Interessen der Eigentümer der preisgünstigen Wohnung und diejenigen der regulären Wohnungen weit auseinander gehen. Wenn die Parzelle allerdings gross genug ist, damit ein separates Gebäude mit preisgünstigen Wohnungen erstellt werden kann, ist dies begrüssenswert. Wir sehen grosses Potential durch die Festlegung von Entwicklungszonen und können uns auch gut vorstellen, dass diese auf Antrag der Grundeigentümer bereits über ein verhältnismässig kleines Gebiet zugesprochen werden können. Mit dem Vorschlag dass ein Planerwettbewerb aus mindestens fünf Planerteams durchgeführt werden muss, aus welchem eine Fachjury anschliessend das Siegerprojekt wählt, sind wir nicht vorbehaltlos einverstanden. Planerwettbewerbe führen nicht per se zu besseren Projekten. Über die Grundeigentümer, die ja voraussichtlich auch die Wettbewerbskosten zu tragen haben, darf nicht einfach hinweg bestimmt werden.

Arealbebauungen / Bebauungspläne

Die aufgrund der Motion Abt angeregte Gesetzesanpassung, nach welcher Arealbebauungen in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden, begrüssen wir. Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen sind wir einverstanden.

Bestandesgarantie

Zur Wahrung und Stärkung der Eigentumsгарantie regen wir folgendes an. Bestehende Bauten werden oftmals vor dem Ende ihres Lebenszyklusses abgebrochen. Dies erfolgt nicht zuletzt wegen des engen Korsetts, welches der Gesetzgeber den zonenkonformen altrechtlichen Bauten und Anlagen auferlegt hat. § 72 Abs. 2 PBG ist deshalb insofern neu zu fassen, damit Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des bestehenden Volumens möglich sind, unabhängig davon, ob die Ausnutzungsvorschriften des geltenden Rechts eingehalten werden oder nicht.

Gebührenregelung bei Einspracheentscheiden

Die Einführung einer Parteientschädigung bei abgewiesenen Einsprachen begrüssen wir ebenfalls.

Hochhäuser

Wir sind der Ansicht, dass die bisher gängige Definition eines Hochhauses ab einer Gebäudehöhe von 30 Metern aus städtebaulicher Sicht zu tief ist und regen an, diese nach oben anzupassen. Um die heute gängigen Gebäudeinstallationen und Dämmungen unterzubringen, sind Stockwerkhöhen von über 3 Metern keine Ausnahme mehr. Mit einem ebenfalls üblichen überhohen Sockelgeschoss gilt ein 9-stöckiges Gebäude heute bereits als Hochhaus. Im Weiteren möchten wir dadurch, gemäss unserem Vorschlag, auch kleineren Entwicklungszonen Möglichkeit bieten, sich zu entfalten.

Für die Aufnahme der oben ausgeführten Punkte danken wir bestens.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Zug



i.V. Birgitt Siegrist, Geschäftsführerin
Andreas Hostettler Daniel Abt
Präsident Kantonsrat