

Das neue Planungs- und Baurecht



Wichtigste Änderungen im Überblick

lic. iur. Felix Bischofberger / lic. iur. Martin Wehrli, RA



Inkrafttreten am 1. Januar 2013

Gliederung des Planungs- und Baugesetzes

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
2. Teil: Raumplanung
3. Teil: Erschliessung
4. Teil: Landumlegung und Grenzbereinigung
5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
6. Teil: Bauvorschriften
7. Teil: Verfahrensbestimmungen, Verwaltungszwang und Strafen
8. Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Schwerpunkte

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen:

Regionalplanung

2. Teil: Raumplanung:

Höhere Häuser und Hochhäuser / Rahmennutzungsplan / Sondernutzungsplan: Gestaltungsplan

5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland:

Mehrwertabgabe / Verhinderung Baulandhortung

Schwerpunkte

6. Teil: Bauvorschriften:

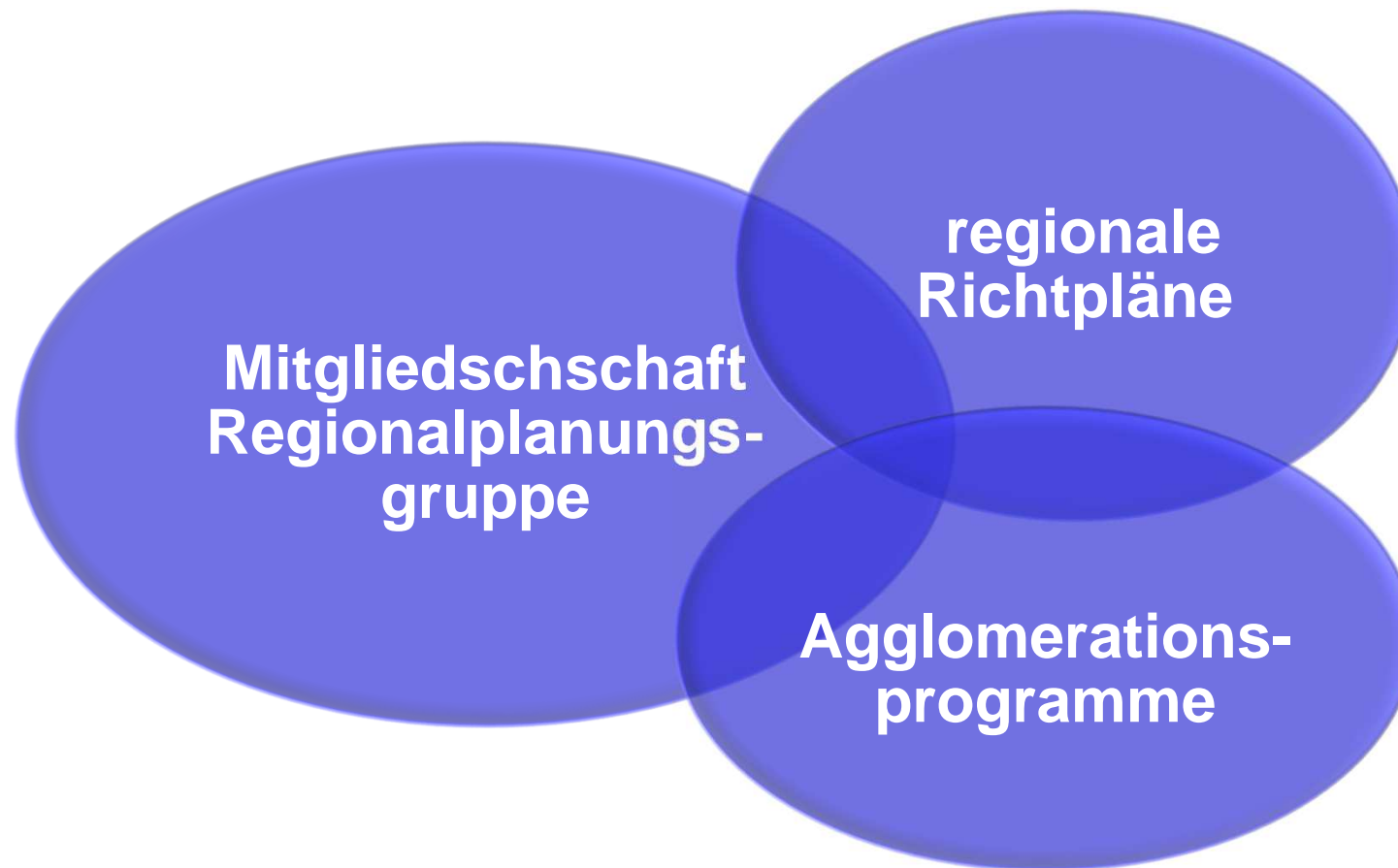
Verkehrsintensive Einrichtungen / Parkplatz-
bewirtschaftungspflicht / Ausnahmen von der
Baubewilligungspflicht

7. Teil: Verfahrensbestimmungen, Verwaltungszwang und Strafen:

Baupolizeigebühren

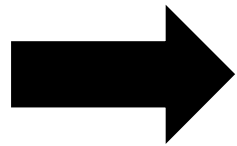
8. Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen: Übergangsrecht

1. Teil: Regionalplanung (§ 3 PBG)



1. Teil: Genehmigung (§ 5 Abs. 2 PBG)

Genehmigungspflicht für Abgabereglemente für Spielplätze, Freizeitflächen und Parkfelder



Frist von **3 Jahren** für Genehmigung alter Reglemente (§ 124 PBG)

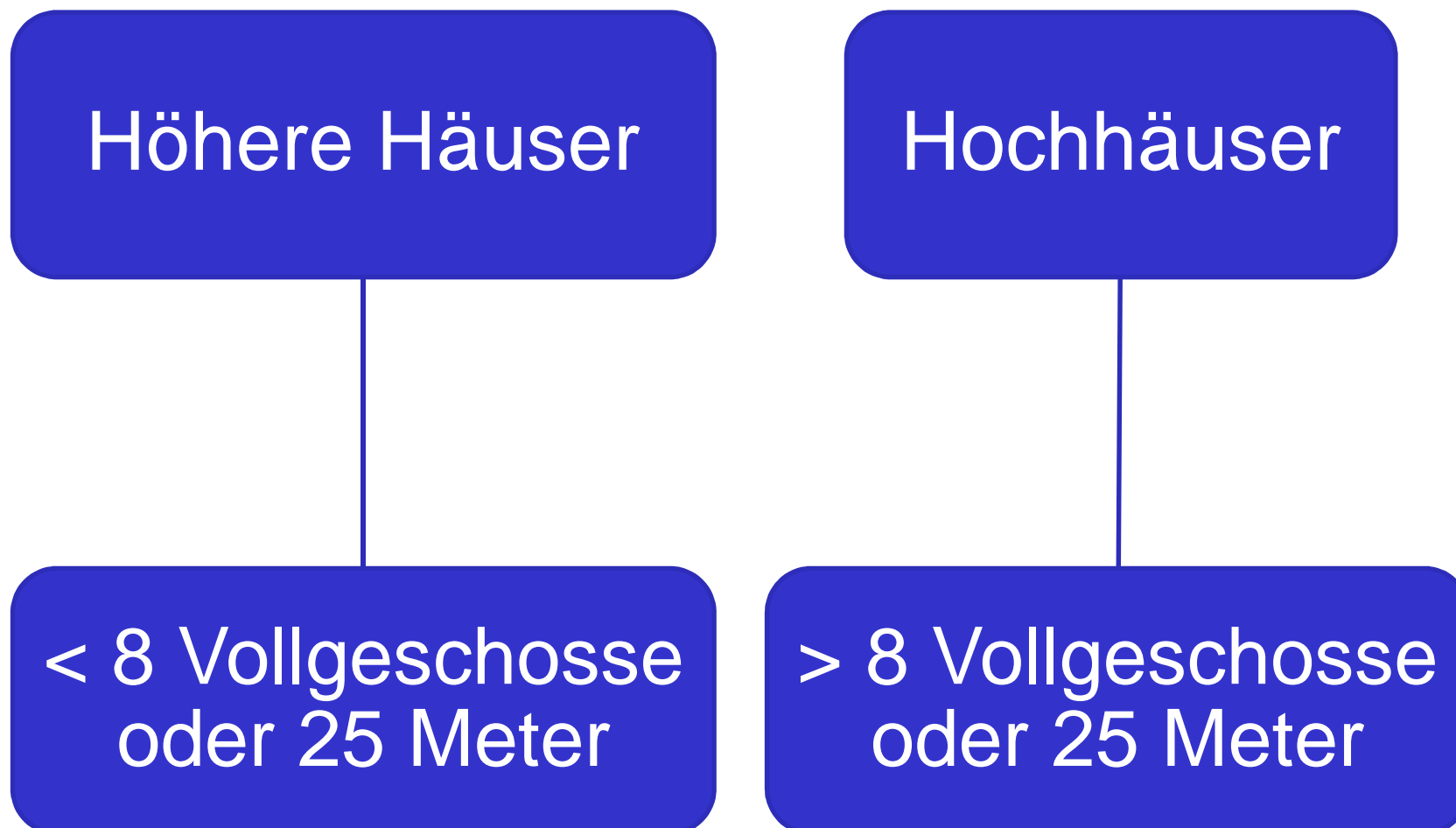
1. Teil: Koordination GeolG (§§ 6, 7 und 30 Abs. 3 PBG)

2. Teil: Höhere Häuser und Hochhäuser

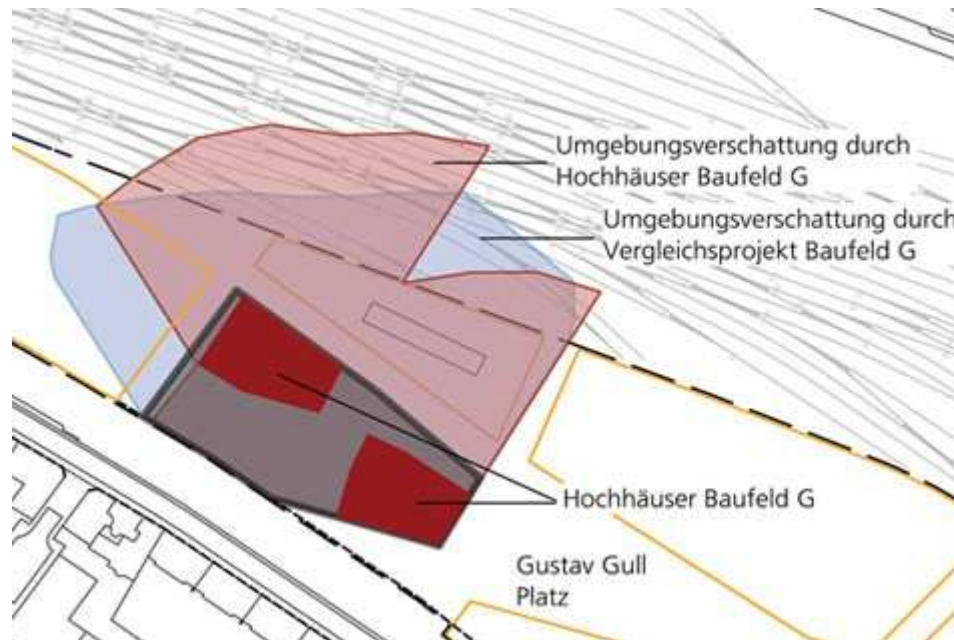


Definitionen in § 38 Abs. 1 und 2 PBV

2. Teil: Höhere Häuser und Hochhäuser



2. Teil: Höhere Häuser und Hochhäuser



Schattenwurf: Dauerschatten auf Wohnbauten im Winter < 2 h, im Sommer < 3 h / Vergleichsprojekt

2. Teil: Höhere Häuser und Hochhäuser

- Hochhauszone / Bestimmungen in Zonenplan und Baureglement
- Gestaltungsplanpflicht

2. Teil: Rahmennutzungsplan (§ 19 Abs. 1 und 3 PBG)

- Zonenkatalog des Regierungsrates
 Beispiel: Gefahrenzonen, strategische Arbeitszonen
- Differenzierungen der Gemeinden
 Beispiel: Wohnzone in W1 bis W3 aufgeteilt
- Nutzungszonen der Gemeinden

 **Keine Abweichungen vom
Zonenkatalog**

Exkurs: kein vereinfachtes Verfahren

2. Teil: Sondernutzungspläne: Gestaltungsplan

Grundtatbestand (§ 23 PBG):



Aufweichung: «*je nach Zielsetzung*» / «*in der Regel*»

Rahmen: «*Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.*»
(Ausnahme: höhere Häuser und Hochhäuser)

2. Teil: Sondernutzungspläne - Gestaltungsplan

- Gestaltungsplaninhalt ergänzt:
 - Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien
 - Massnahmen gegen Naturgefahren
 - Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme und Gas
- Gestaltungsplaninhalt abschliessend – Ausnahme:
Zustimmung der Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet
- Abweichungen Wald- oder Gewässerabstand:
„besondere Gründe“

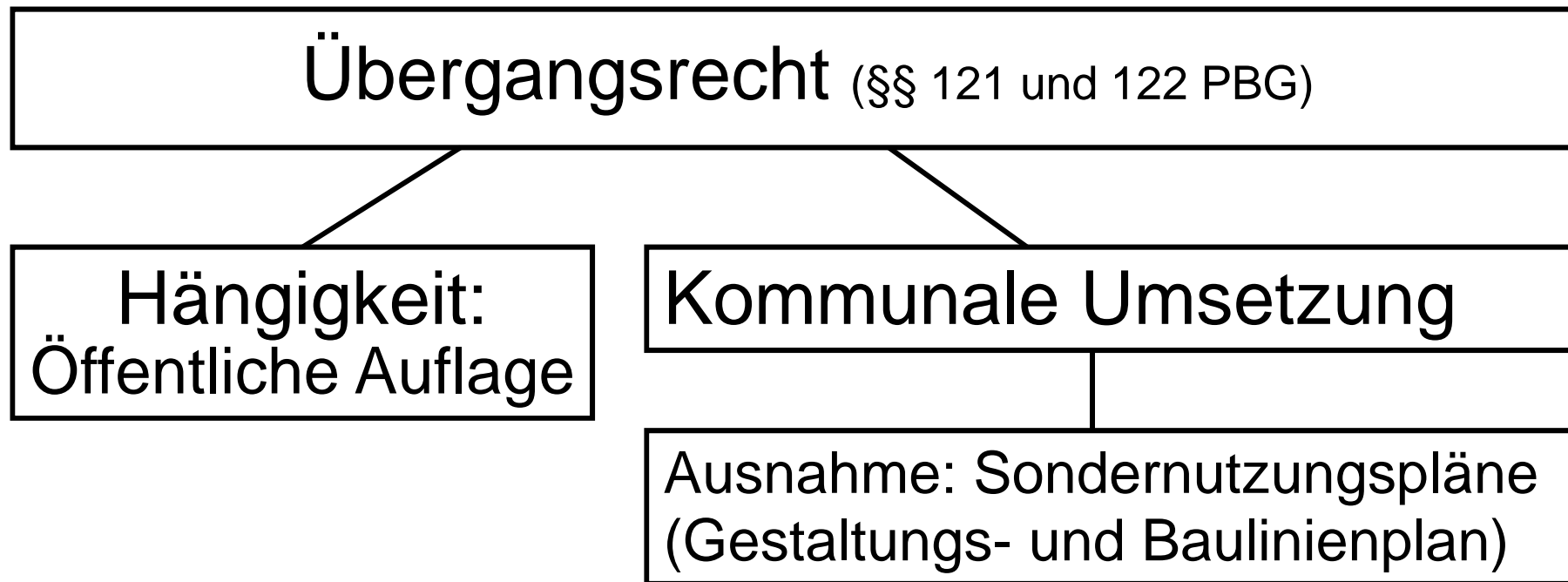
2. Teil: Sondernutzungspläne - Gestaltungsplan

Abweichungen von der Regelbauweise
(§ 24 Abs. 2 und 3 PBG)

gesamthft
besseres
Siedlungser-
gebnis /
öffentliches
Interesse

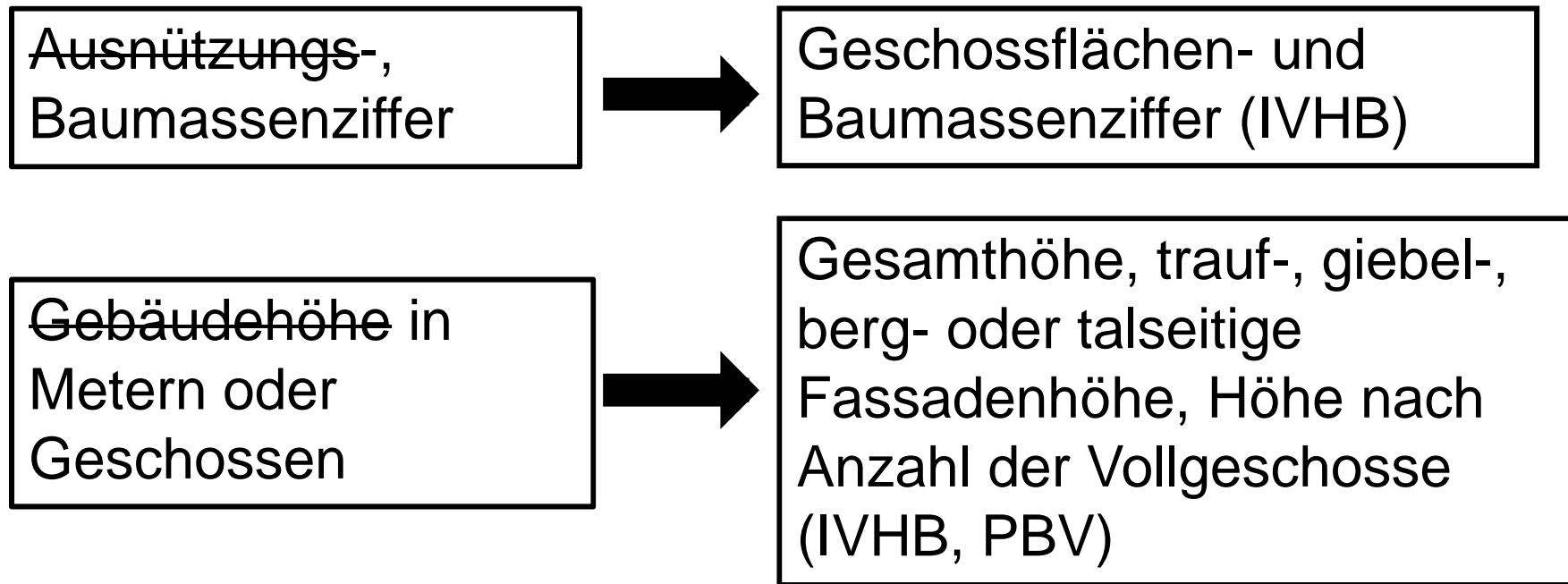
Nachbarschutz nur
hinsichtlich
Volumen / Abständen:
fakultatives Referendum
(während der Auflagefrist /
Quorum)

2. Teil: Sondernutzungspläne - Gestaltungsplan



2. Teil: Sondernutzungspläne - Gestaltungsplan

Erlass Gestaltungsplan «ohne» Grundnutzungsordnung



2. Teil: Sondernutzungspläne - Gestaltungsplan

- Beispiel Attikageschoss: keine Privilegierung bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe
- Beispiel Tiefgarage: Bezeichnung der Tiefgarage als Untergeschoss, Unterniveaubaute oder unterirdischer Baute

Exkurs: ersatzlose Streichung von § 24 aPBG;
Planungskosten

5. Teil: Mehrwertabgabe (§ 63 - 70 PBG)



**Nichtbaugelbiet /
öffentliche Zonen**



**Baugelbiet bzw.
übriges Baugelbiet**



Mehrwertabgabe

Teil 5: Mehrwertabgabe

- **Höhe:** 20 Prozent des Bodenmehrwertes
- **Ertragshoheit:** Gemeinde und Kanton je zur Hälfte
- **Entstehung:** mit Rechtskraft der Zuweisung
- **Fälligkeit:** Handänderung / Rechtskraft Erschliessungsprojekt oder Baubewilligung
- **Zweckbindung:** Rückerstattungen / Umsetzung raumplanerischer Massnahmen
- **Stundung:** wirtschaftliche Lage / Zuweisung zu strategischen Arbeitszonen
- **Rückerstattung:** bei Auszonungen

Teil 5: Verwaltungsrechtliche Verträge (§ 71 PBG)



- **Ziel:** **Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes bei / nach Einzonungen**
 - Verhindern von Baulandhortung
- **Instrument:** **Verwaltungsrechtlicher Vertrag**
 - Kauf- / Vorkaufsrecht
 - Bauverpflichtungsvertrag

6. Teil: Verkehrsintensive Einrichtungen (§ 73 PBG)



Haltestelle öffentlicher
Verkehr

- Distanz 500 Meter
- Halbstundentakt



Verkehrsintensive
Einrichtung



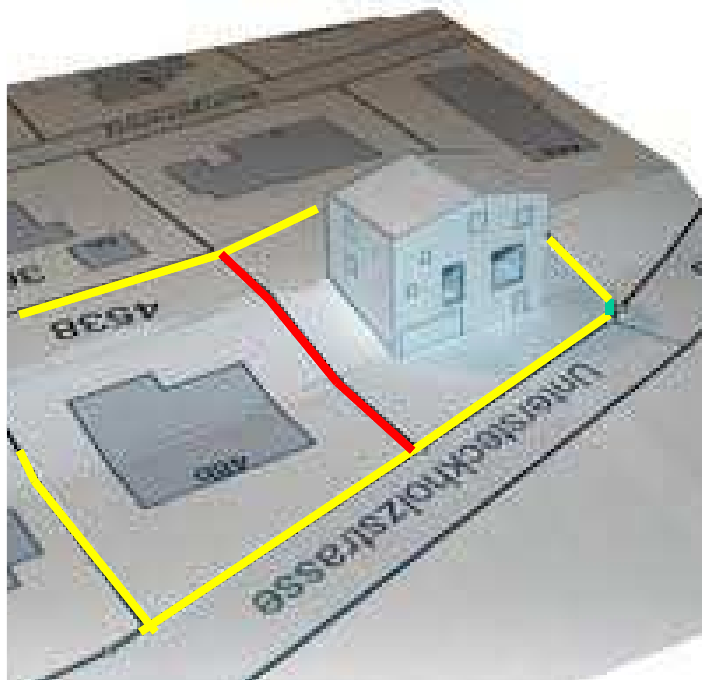
Langsamverkehr

- gut erreichbar

6. Teil: Verkehrsintensive Einrichtungen

- **Bauherr:**
 - Erfüllung der Anforderungen darlegen
- **Gemeindebehörde:**
 - Infrastrukturanlagen oder andere Massnahmen festlegen
 - Beiträge für Kosten der Gemeinde zur Erfüllung der Anforderungen bei Gesuchsteller erheben bzw. vertraglich vereinbaren
 - Beitragsregelung bei weitere verkehrsintensive Einrichtungen ev. anpassen

6. Teil: Teilung überbauter Grundstücke (§ 80 PBG)

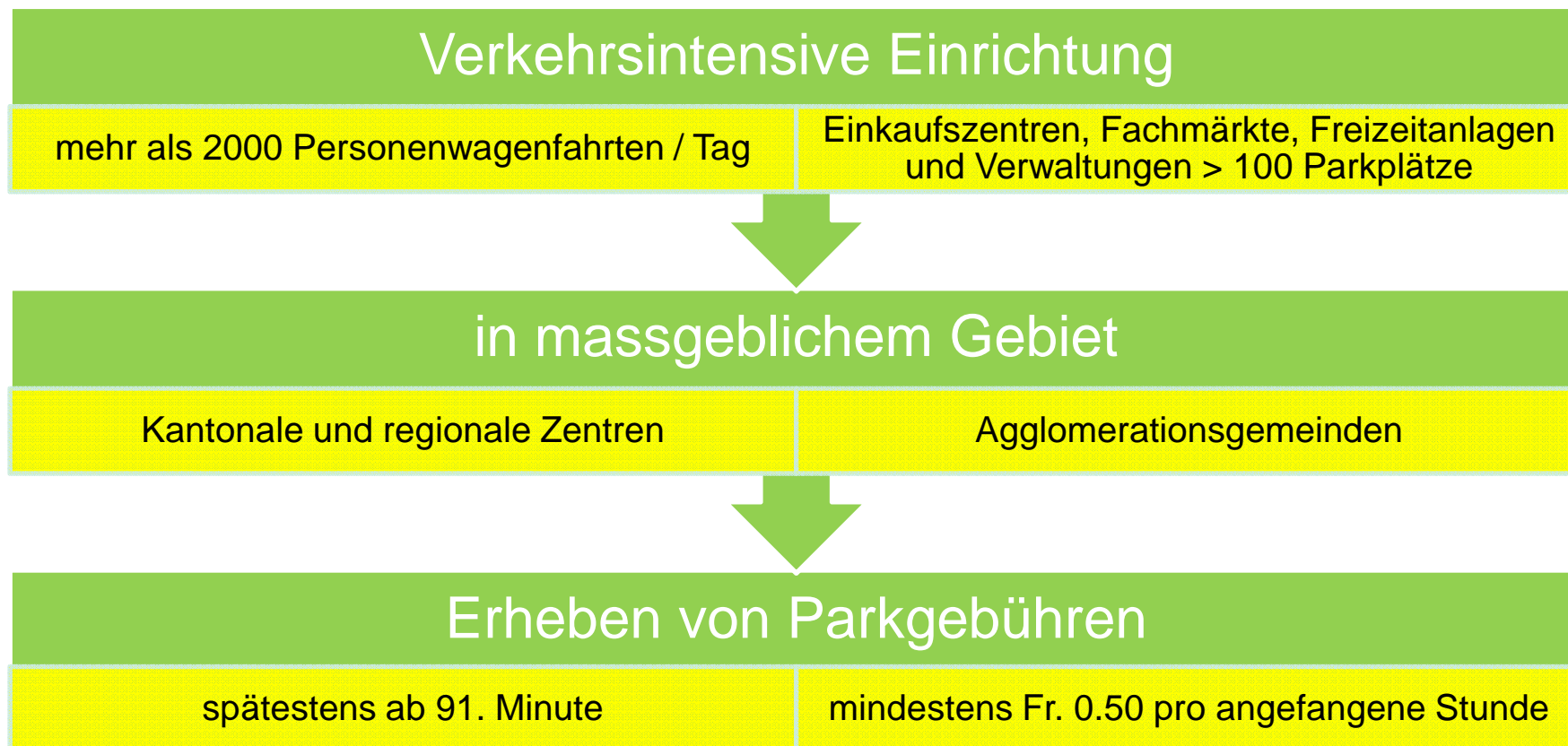


- Grundbuch:
Grenzkorrektur an Gemeindebehörde melden
- Gemeindebehörde:
Mass der bereits erfolgten Ausnützung verfügen
- Grundbuch:
Vorbelastung der Ausnützung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken

6. Teil: Hindernisfreies Bauen (§ 84 PBG)

- **Geltungsbereich:**
 - bereits bei sechs (und mehr) Wohnungen
- **Norm SN 521 500 SIA:**
 - gilt allgemein verbindlich

6. Teil: Bewirtschaftungspflicht (§ 90)



6. Teil: Ausnahmen vom kommunalen Recht

(§ 92 PBG)

- **Bewilligung von Ausnahmen (generell)**
 - Hinweis in der Publikation oder
 - Baubewilligung an Anstösser eröffnen
- **Bewilligung von Ausnahmen (speziell)**
 - In Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, sofern es Baureglement vorsieht
 - Kein öffentliches Interesse verletzt (bisher)
 - Abwägen der beteiligten privaten Interessen (bisher)

6. Teil: Besitzstandsgarantie (§ 94 Abs. 2)

Wiederaufbau für **unfreiwillig zerstörte Bauten** im
Rahmen der Voraussetzungen der Besitzstandsgarantie

6. Teil: Ausnahmen der Baubewilligungspflicht

(§ 99 PBG)

- **Kein Baubewilligungsverfahren:**
 - Baute oder Anlage gemäss Katalog (abschliessend)
 - Innerhalb Baugebiet
 - Baupolizeiliche und (oder) übrige öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten
- **Baubewilligungsverfahren durchzuführen:**
 - Bei Anzeichen, dass keine baubewilligungsfreie Baute erstellt wird

6. Teil: Andere privatrechtliche Einsprache

(§ 105 PBG)

Einsprache:

- Privatrechtlicher Natur und
- nicht Art. 684 ZGB betreffend

➤ Hinweis im Baubewilligungs- / Einspracheentscheid:

Klage beim Friedensrichteramt am Ort der gelegenen Sache innert 30 Tagen ab Zustellung des Entscheides

7. Teil: Baupolizeiliche Aufgaben – Kosten

(§ 119 PBG)

Deckung der Kosten für die Durchführung baupolizeilicher Aufgaben:

- Gebühren gemäss Reglement (bisher)
- Notwendige Auslagen (bisher)
- Externe Kosten

8. Teil: Übergangsbestimmungen (§ 121 PBG)



Hängige Verfahren

- Am 1. Januar 2013 hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen;

Hängigkeit

- Bauvorhaben: Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs
- Planungen: Zeitpunkt der Publikation der Planaufgabe.

8. Teil: Übergangsbestimmungen (§ 122 Abs. 1 PBG)

Anpassungsfristen an PBG und IVHB

- Rahmennutzungspläne (Zonenpläne + BauR):
 - innert 5 Jahren
- Sondernutzungspläne (v. a. Gestaltungspläne):
 - innert 15 Jahren
- Fristverlängerungen möglich bis:
 - max. 5 Jahre

8. Teil: Übergangsbestimmungen (§ 122 Abs. 3 PBG)

Nach Inkrafttreten erlassene Sondernutzungspläne

- Erlass = Zeitpunkt zu dem die Gemeindebehörde Planaufgabe publiziert.
- Die neuen Vorschriften der IVHB und des PBG müssen sofort angewendet werden, unabhängig der Anpassungsfristen.

8. Teil: Übergangsbestimmungen

Nach Inkrafttreten des Gesetzes erlassene Sondernutzungspläne

Hat die Gemeinde die IVHB noch nicht umgesetzt, gilt:

- Anstelle der Gebäudehöhe die **traufseitige Fassadenhöhe, gemessen auf der Talseite**
- Anstelle der AZ die **Geschossflächenziffer GFZ**
(Anhang PBV)

8. Teil: Übergangsbestimmungen

Im Übrigen gilt:

- Übergangsfrist ohne Anpassung abgelaufen:
 - Messweisen nach IVHB sowie die Umrechnungswerte und Höhenmasse nach PBV
- Soweit nicht das alte Recht gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen weiter gilt:
 - Neues PBG ab 1. Januar 2013 per se
- Das alte PBG ist mit den erwähnten übergangsrechtlichen Ausnahmen:
 - per 31. Dezember 2012 aufgehoben und nicht mehr anwendbar

Besten Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit!



Neues Baurecht



Vortrag DBU



Alles klar?

Frage- und Diskussionsrunde

