

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (insbesondere Förderung der Verfügbarkeit von Bauland): Auswertung Vernehmlassung

Entwurf	Wer?	Was?
Grundsätzliches	2, 3, 7, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 31, 33, 34, 35, 36	Änderung von § 26 ^{bis} wird begrüsst
	3, 14, 19, 22, 23, 30, 31, 34, 35	«kann»-Bestimmungen zur Wahrung der Gemeindeautonomie unerlässlich
	21	Pflicht zu verankern, wonach Lage und Grösse der Bauzonen über Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind
	21	ergänzend ist Etappierung der Erschliessung vorzusehen
	7	§ 26 Abs. 2 zu ergänzen mit Nutzungsbonus bei baulicher Nachverdichtung
	7	§ 26 ^{ter} einfügen mit Vorgaben an Gemeinden über minimale Gesamtausnutzungsziffer im Zonenplan
	6	Problem erkannt, aber Besteuerung Bauland zum Verkehrswert wäre elegantere Lösung
	7	«kann»-Formulierungen abschaffen
	1, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 27, 28, 32	Entwurf wird mit aller Entschiedenheit abgelehnt und ist zurückzuziehen
	1, 32	ist Bevormundung, Behördenwillkür, Diebstahl
	1, 8, 9, 11, 12, 13, 27, 28, 29, 32	geht in der Regel nicht um Baulandhortung, sondern um Reserve für Nachkommen oder besondere Projekte
	8, 9, 11, 12, 13, 27, 28, 29	Massnahmen krass unverhältnismässig, auch unnötig
	27	verursacht nur bürokratischen Aufwand
	13, 28, 32	provoziert langjährige, aufwändige und kostspielige Gerichtsverfahren
	13	gewisse «Leopardenflecken» sind sogar von raumplanerischem Interesse
	24	Gefahr von Verlangsamung der baulichen Verdichtung, da schnell vor Fristablauf noch eine einfache Überbauung realisiert werden könnte
§ 26 ^{bis} Abs. 1	14, 20, 22, 23, 31, 35	zwingend, dass Kompetenz bei Gemeinden liegt
	18	sinnvoll, dass Katalog von Massnahmen nicht abschliessend ist
	2, 7	nicht als blosser «kann»-Bestimmung formulieren
	2	muss auch für grössere unüberbaute Teile einer Parzelle gelten
	14	Bauverpflichtung muss mehr als etwa nur kleinen Unterstand betreffen, auch Qualität muss gewahrt werden
	26, 27	Anhebung max. und Festlegung min. Ausnutzungsziffer (mind. 30%) sowie geringere Minimalabstände vorsehen (evt. bei § 29 Abs. 2)
	6, 10	ergänzen mit Möglichkeit der Besteuerung von Bauland zum Verkehrswert
	27, 29	Regelung gehört nicht auf Gemeindeebene
	28	Industrie- und Gewerbezone ausnehmen
	27	Buchstabe b) streichen
§ 26 ^{bis} Abs.	21, 34, 36	nicht fakultativ, sondern als Pflicht formulieren

		alle Gemeinden einheitlich
	28	Industrie- und Gewerbebezonen ausnehmen
	7	Zonenreglement soll minimale Bebauungsziffern festlegen
§ 26 ^{bis} Abs. 3	3	Bauverpflichtung ist unerlässliches Instrument
	8, 9, 11, 23, 28, 32, 36	öffentliches Interesse, insbesondere Baulandknappheit, ist klar zu definieren
	3, 14, 23	Grundlage muss räumliches Leitbild der Gemeinde sein
	26	Zusatz, dass Interessenabwägung umfassend zu prüfen ist, Eckpunkte dazu in KBV ausführen
	31	zur Abwägung des öffentlichen Interesses ist Stellungnahme von Kanton einzuholen, insbesondere zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr
	2, 3, 8, 9, 11, 14, 15	Frist auf 15 Jahre verlängern
	27, 28, 29, 32	Fristen viel zu kurz, mindestens auf 15-25 Jahre festlegen, und einheitlich für alle Gemeinden
	1, 8, 9, 11, 13, 14, 28, 32	soll nicht für Industrie- und Gewerbebezonen gelten, Betrieb generell ausnehmen
§ 26 ^{bis} Abs. 5	23, 31, 35	richtig, dass hohe Ausgaben durch Gemeindeversammlung zu beschliessen sind, damit demokratische Legitimation
	26	Eckpunkte für Ausübung Kaufrecht in KBV regeln
	8, 9, 11	Rechtsfolge für den Fall, dass die Gemeinde nicht baut, ist nicht geregelt
	1, 28, 32	gleiche Frist zur Überbauung wie für Private soll für Gemeinde gelten
	28, 32	Rückkaufsrecht für den Fall, dass Gemeinde säumig ist, ist vorzusehen
	8, 9, 10, 11, 14, 17, 27, 28	mildere Massnahmen als Kaufrecht sind vorzusehen, z.B. bedingte Einzonung oder finanzielle Anreize
	13, 28, 32	zahlreiche «weiche» Massnahmen bereits vorhanden, z.B. anreizorientierte Instrumente oder Bauzonentransfer
	1, 32	vor Ausübung Kaufrecht ist Realersatz anzubieten
	19	Bestimmung allenfalls mit Hinweis ergänzen, dass Gemeinde über Grundstück im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verfügen kann
	28, 32	Kaufrecht nur, wenn Grundstück aus spekulativen Gründen nicht überbaut wurde
	33	Kaufrecht nützt nur wohlhabenden Gemeinden
	28, 32	Industrie- und Gewerbebezonen ausnehmen
§ 26 ^{bis} Abs. 6	18	wichtig, dass ordentliches Auszonungsverfahren, nicht bloss Feststellungsverfügung, vorgesehen ist
	23	Auszonung in erwähnten Fällen zielführend
	2, 7	«kann ... in die Wege leiten» mit «hat in der Regel ... in die Wege zu leiten» ersetzen
	36	mit Möglichkeit der Landumlegung ergänzen
	26	Auszonung erst ab einer Fläche von 50a vorsehen
	28	vor Auszonungsverfahren Nachfrist von 5 Jahren setzen
	14	Auszonung in Realität kaum umsetzbar
	29	Auszonung als Sanktion zu streichen
§ 26 ^{bis} Abs. 7	23	vorgesehener Beschwerdeweg ist angemessen
	25	Gesetzgeber soll entscheiden, ob Verfahrenskosten analog formeller oder materieller Enteignung aufzuerlegen sind
§ 147 Abs. 4	16, 20, 23, 26, 30, 31	Änderungsvorschlag wird begrüsst

		Verkehrsproblems: «Sämtliche angeordneten Massnahmen dürfen ausserhalb des Gemeindegebiets nicht zu unerwünschtem Mehrverkehr oder Mehremissionen führen.»
	7, 21, 26, 30, 34, 36	Begrenzung zwingend, nicht bloss als «kann»-Bestimmung formulieren
	15	Rückwirkung auf bestehende Pläne und Baubewilligungen ist auszuschliessen
	26	ebenerdige Parkplätze sind zahlenmässig zu begrenzen, absolut oder relativ
	30	Begrenzung ebenerdiger Parkplätze auf Minimum (als neuer Abs. 5), Ausführung der Regelung in Verordnung
	34	bei mehr als 50 Parkplätzen sind mind. 75% der zusätzlichen Parkplätze innerhalb von Gebäuden zu errichten
	1, 13, 15, 27, 28, 32	von Änderung ist abzusehen
	5, 13	Änderung zwar sinnvoll, aber nicht nötig und auch nicht immer positiv für die Umwelt
	6, 13	Lösung nachvollziehbar, kann aber Wettbewerbsnachteil zur Folge haben
	1, 15, 28, 32	ressourcenintensive Verlegung der Parkplätze nach innen bewirkt Standortnachteil
	27, 29	führt zu Verknappung statt grösserem Angebot an Parkplätzen; Gemeinden sind vielmehr gehalten, genügend Parkplätze zu gewährleisten
	13, 28	unterirdische Parkplätze sind feuertechnisch problematisch
	28	Industrie- und Gewerbezone ausnehmen
	28	Regelung in dieser PBG-Revision systemfremd

25. Februar 2019 / CS