

Städtebau und Planung: Ortsplanung Stadt Zug; Revision Nutzungsplanung inklusive Gewässerraumfestlegung, 2. Lesung

Antrag § 55 Abs. 2 (Änderung Rot markiert)

Der bestehende § 55 Abs. 2 BO Zug soll wie folgt angepasst werden.

§ 55 Näherbau / Zusammenbau

1 Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden.

Bisher: ~~2 Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zustimmt.~~

Neu: 2 Der Grenzabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann nach § 29 Abs. 1 V PBG mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Der Gebäudeabstand gemäss § 28 V PBG ist dabei in Wohnzonen mit einer maximalen Gebäudelänge in jedem Fall zu wahren. § 29 Abs. 2 lit. a V PBG findet dort keine Anwendung. Vorbehalten bleiben § 29 Abs. 2 lit. b V PBG und der Zusammenbau nach Abs. 3.

3 Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

4 Grenz-, Näher- und Überbaurechte können ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Begründung: Das kantonale Recht erlaubt es heute in Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge, den Gebäudeabstand zum Nachbargrundstück zu unterschreiten, sofern die Reduktion des Grenzabstands auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird. Zustimmen müssen dabei nur die beiden direkt betroffenen Nachbarschaften. Auf städtischer Stufe öffnet der geltende § 55 Abs. 2 unserer Bauordnung dieselbe Tür: Er gibt den Gebäudeabstand gegenüber dem Nachbargrundstück frei, sobald der Nachbar schriftlich zustimmt. Das mag im Einzelfall unproblematisch sein. In der Praxis zeigen sich dabei regelmässig dieselben Probleme: **Riegelwirkung, weniger Licht und weniger Luftzirkulation.**

Ursache dafür ist die Kompensationsregel gemäss § 29 Abs. 2 lit. a V PBG. Ausreichendes Licht ist dabei nicht nur eine Frage des Komforts, **sondern auch der Wohnhygiene.** Auch mit Blick auf ein **zunehmend wärmeres Stadtklima gewinnt eine gute Durchlüftung zwischen Gebäuden an Bedeutung.** Besonders gravierend wirkt sich die **Riegelwirkung in Hanglagen aus**, weil sich Kompensationsfläche und Unterschreitung dort auf unterschiedlichen Höhenkoten befinden. Betroffen sind die Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge, denn nur dort ist die kantonale Kompensationsregel überhaupt anwendbar. Am stärksten betroffen sind die Wohnquartiere am Hang, und genau dort setzt der Antrag an.

Mein Antrag ändert das. Der Grenzabstand bleibt verhandelbar, mit Zustimmung des Nachbarn wie bisher, an der heutigen Flexibilität ändert sich also nichts. Der Gebäudeabstand selbst soll künftig in Wohnzonen mit einer maximalen Gebäudelänge eingehalten werden.

Damit gilt dort wieder die kantonale Grundregel von § 29 Abs. 1 V PBG: Grenzabstände bleiben verhandelbar, aber nur unter Wahrung des Gebäudeabstands. Zurückgenommen wird einzig die Ausnahme von § 29 Abs. 2 lit. a V PBG.

Ebenso wichtig ist, was der Antrag nicht ändert. Ausserhalb dieser Zonen ändert der Antrag nichts an der kantonalen Ordnung; neu ist dort einzig, dass die Bauordnung den Gebäudeabstand nicht mehr selbst freigibt. Auch das gegenseitige Grenzbaurecht nach § 29 Abs. 2 lit. b V PBG bleibt bestehen, und der Zusammenbau über die Grenze bleibt nach Absatz 3 bis zur zulässigen Gebäudelänge möglich. Verdichtetes Bauen wird also nicht erschwert. Ausgeschlossen wird einzig der städtebaulich schlechteste Fall: zwei Gebäude, die fast aneinander stehen, ohne zusammengebaut zu sein. Das ergibt die Riegelwirkung eines Zusammenbaus, ohne dessen gestalterische Ordnung.

Bleibt die Frage, ob die Stadt das darf. Sie darf. § 42 Abs. 2 V PBG zählt abschliessend auf, wo die Gemeinden in ihrer Bauordnung von der kantonalen Verordnung abweichen dürfen. Seit dem 1. Januar 2024 steht die Wahrung des Gebäudeabstands nach § 29 V PBG dort ausdrücklich auf der Liste, in Buchstabe c1. Der Antrag bewegt sich damit genau in dem Spielraum, den der Regierungsrat den Gemeinden eingeräumt hat, und er verfolgt die Anliegen, die diese Bestimmung selbst vorbehält: wohnhygienische Vorschriften und andere öffentliche Interessen.

Man könnte einwenden, der Begriff der gewichtigen nachbarlichen Interessen in Absatz 1 decke das Anliegen bereits ab. Ein unbestimmter Rechtsbegriff ist aber keine Prüfgrösse, auf die sich eine Bauherrschaft in der Projektierung stützen kann. Er verschiebt den Konflikt nur in ein allfälliges Einspracheverfahren.

Die klare Regel schafft Rechts- und Planungssicherheit, für Grundeigentümerschaften ebenso wie für die Behörden. Sie lässt sich bereits in der Projektierung verlässlich einplanen und erspart allen Seiten künftige, langwierige Verfahren bei Einsprachen und vor Gericht. Das ist auch im Interesse der Bauherrschaften selbst.

Das ist keine neue Idee. Das Stadtraumkonzept Zug 2050 verlangt beim Gestaltungsziel E 3, dass der natürliche Hangverlauf mit seinen Geländemodulationen erhalten und erkennbar bleibt, und zwar durch parzellenweise Einzelbauten mit entsprechendem Umschwung statt flächendeckender Hangbebauungen (S.62). Umschwung statt flächendeckender Hangbebauung, das ist nichts anderes als der Gebäudeabstand. Im selben Dokument hält der Stadtrat fest, das Stadtraumkonzept werde in der Ortsplanungsrevision seine planrechtliche Entsprechung finden (S.75). Genau das leistet mein Antrag, statt es bei einer Absichtserklärung zu belassen.

Vielen Dank für die Unterstützung meines Antrags.

Roman Burkard / Gemeinderat FDP

