

# Erweiterung einer Arealbebauung und energetische Anforderungen

Erläuterungen eines  
Gerichtsentscheidendes  
Dr. Nicole Nussberger

# Sachverhalt



# Arealbebauung 1981

- Fläche: rund 7000 m<sup>2</sup>
- Bau von sieben MFH in Anlehnung an bäuerliche Gebäudeformen, stark verwinkelt, tw. mit Holzverkleidung, 2-3 geschossig mit Schrägdächern



# geplante Erweiterung 2009

- die bestehende Arealbebauung (gelb) soll mit 2 neuen Bauten (rot) erweitert und verdichtet werden.
- Der Wegfall einer Baulinie erlaubt die vorgesehene Verdichtung.





# Arealbebauung: kantonale Grundlagen

- § 29 PBG Zug Arealbebauungspläne
  - Mindestfläche von 2000 m<sup>2</sup>
  - Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung
    - besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
    - besonders gute Einordnung
  - Etappenweise Realisierung zulässig
  - Änderungen an ganz oder tw. erstellten Arealbebauungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig

# Zuger Bauordnung (BO)

- § 31 BO Anforderungen an Arealbebauungen
  - u. a. besonders gute architektonische Gestaltung, Einordnung, Grundrisse, gestaltete Spiel- und Freiflächen, Erschliessung, Entsorgung
  - umweltfreundliche Energiekonzeption (lit. h):
    - Wärmeschutz bei Neubauten und umfassenden Sanierungen im Minergie-Standard
    - i.d.R. 40 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser = erneuerbare Energie, min. aber 20 %

# § 29 PBG + § 31 BO; Anwendbarkeit

- Beziehen sich die erhöhten Anforderungen nur auf die beiden Neubauten oder auf die gesamte Arealbebauung?
- VGer: sämtliche Gebäude innerhalb des Arealbebauungsperimeters



# Fazit

- Einer Arealbebauung nach zugerischer Rechtsprechung kommt normativer Charakter zu, der massgebend ist für weitere spätere baurechtliche Entscheide.
- Der normative Charakter steht der Verdichtung von Arealbebauungen entgegen.
- In der Praxis führt das dazu, dass 20- bis 30-jährige Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.