

An alle Gemeinden

052 724 22 24, michael.janser@tg.ch  
0110/2011/DBU-001  
8510 Frauenfeld, 9. Januar 2013

### I. PBG/PBV: Checkliste Übergangsrecht / Wofür gelten Übergangsfristen?

1. **Altes Recht** gilt, wenn die Einreichung eines Baugesuchs oder der Beginn einer Planaufgabe vor dem 1. Januar 2013 stattfindet (§121 PBG).
2. Für **bestehende Rahmennutzungs- oder Sondernutzungspläne** gilt **altes Recht**, solange sie noch nicht an das neue Recht angepasst sind.  
  
Anpassungsfrist Rahmennutzungsplan: 5 Jahre bis 1. 1. 2018 (§ 122 Abs. 1 PBG)  
Anpassungsfrist Sondernutzungsplan: 15 Jahre bis 1. 1. 2028 (§ 122 Abs. 1 PBG)
3. Nach unbenütztem Ablauf der Anpassungsfristen gelten die **Umrechnungswerte für Nutzungsziffern und Höhenmasse** gemäss § 122 Abs. 4 PBG und § 57 PBV.
4. Für **Sondernutzungspläne**, welche ab dem 1. Januar 2013 öffentlich aufgelegt werden, gelten die **neuen Begriffe uneingeschränkt**, ohne Umsetzung im Rahmennutzungsplan.
5. **Regelungen der Gemeinde**, die den **unmittelbar anwendbaren Vorschriften** des neuen Rechts **widersprechen**, sind ab 1. Januar 2013 **aufgehoben** (§ 123 PBG).

### II. PBG/PBV: Was ist ab dem 1. Januar 2013 direkt anwendbar? (Schwerpunkte)

Thema	Sofort gültig und direkt anwendbar	Umsetzungsbedarf im kommunalen Recht (bis 2018)	Bemerkungen
<b>Zonenkatalog</b>		§§ 5 – 21 PBV	Abweichungen vom Zonenkatalog unzulässig.
<b>Sondernutzungsplan</b>	§§ 23 – 24 PBG		Für neue Sondernutzungspläne ist fak. Referendum, gem. § 23 Abs. 3 PBV zu beachten.
<b>Mehrwertabgabe</b>	§§ 63 – 70 PBG §§ 45 – 50 PBV		Gilt nur für Zonenplanaufgaben ab 1.1.2013.

<b>Verwaltungsrechtliche Verträge</b>	§ 71 PBG		Verträge sind im Grundbuch anzumerken.
<b>Verkehrsintensive Einrichtungen</b>	§ 73 PBG / § 40 PBV		
<b>Bewirtschaftungspflicht</b>	§ 90 PBG		Sofortige Bewirtschaftungspflicht auch für bestehende Einrichtungen.
<b>Abparzellierung / Nutzungstransfer</b>	§§ 80 – 81		Verfahren für Abparzellierung und Nutzungstransfer beachten.
<b>Hindernisfreies Bauen</b>	§ 84 PBG § 41 PBV		Neubauten und Erneuerungen von Gebäuden bereits mit 6 oder mehr Wohnungen.
<b>Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bauzonen</b>	§ 99 PBG		Abschliessender Katalog; vgl. auch Merkblatt des Departements dazu.
<b>Baubegriffe gemäss IVHB</b>	Ziffer 2.1 Anhang 1 IVHB	Ziff. 1.1, 2.2 – 8.5 Anhang 1 IVHB § 23 – 35 PBV	Begriffe Klein-, Anbauten, Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten stellen auf massgebendes Terrain ab und sind nicht unmittelbar anwendbar.
<b>Höhere Häuser, Hochhäuser</b>	§ 38 PBV		Unmittelbar anwendbar, soweit Gemeinde die Höhenmasse nach Anzahl Geschosse bestimmt oder § 38 in Sondernutzungsplänen umsetzt.
<b>Attikageschosse</b>		§ 29 PBV	Zuerst Umsetzung im kommunalen Recht, da Attika im Höhenmass eingerechnet werden muss. Bis dahin gilt altes Recht.
<b>Terrassenhäuser</b>	§ 39 PBV		Notwendiges Gefälle des Terrains und Staffelung der Gebäudestufen gilt sofort.
<b>Tiefgaragenszuschlag / Zuschlag für energieeffizientes Bauen</b>		§ 34 PBV § 35 PBV	Für Baugesuche nach altem Recht gilt noch alte Regelung (§ 11 Abs. 2 Ziff. 3 bzw. § 12a aPBV); Neue Zuschläge brauchen Umsetzung.
<b>Baugesuchsunterlagen</b>		§ 51 PBV	Soweit die neuen Begriffe im kommunalen Recht noch nicht umgesetzt sind, richten sich die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen nach § 18 aPBV.