



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

www.huenenberg.ch

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

13. Juli 2021

Teilrevision Bauordnung; Schaffung einer kommunalen Rechtsgrundlage für die Mehrwertabgabe nach § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG)

Impressum

Auftraggeberin

Auftragnehmer

Einwohnergemeinde Hünenberg

RA Christoph Schweiger, Schweiger Advokatur / Notariat, Zug

Ausgangslage

Der Kantonsrat hat in der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG unter anderem beschlossen, dass die Gemeinden in ihren Bauordnungen eine Mehrwertabgabe bis zu 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit Nutzungserhöhungen vorsehen können.

Die Gemeinde Hünenberg beabsichtigt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Sachverhalt

1. Vorgaben des Bundes zur Mehrwertabgabe (Art. 5 RPG)

Die Teilrevision des Raumplanungsrechts des Bundes (RPG) ist im Mai 2014 in Kraft getreten. Sie hat sich den sorgsamem Umgang mit dem Boden, eine massvolle Festlegung neuer Bauzonen sowie kompakte Siedlungen zum Ziel gesetzt. Des Weiteren sollen die Kantone und Gemeinden für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvor- und -nachteile sorgen. Der massgebende Art. 5 RPG (Abs. 1 und 1^{bis}) lautet wie folgt:

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

(...)

2. Umsetzung der Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene im Kanton Zug

In der politischen Diskussion im Kantonsrat Zug in den Jahren 2017 und 2018 war umstritten, ob der Kanton Zug lediglich die Mindestvorgabe des Bundes (Mehrwertabgabe von 20% nur bei Neueinzonungen, Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG) umsetzen oder aber auch eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit Nutzungserhöhungen vorsehen soll.

Mit Schreiben vom 4. April 2018 meldete sich die Gemeindepräsidenten-Konferenz der zugerischen Gemeinden beim Baudirektor sowie bei den Mitgliedern der kantonsrätlichen Kommission für Raumplanung und Umwelt und legte dar, dass aus ihrer Sicht der Erfolg der Teilrevision des PBG massgeblich davon abhängen werde, ob eine mehrheitsfähige Lösung im Bereich der Mehrwertbeteiligung der Gemeinden bei Auf- und Umzonungen sowie bei Bebauungsplänen gefunden werde. Die Zuger Gemeinden nutzten die Gelegenheit, im Hinblick auf die Festlegung der Rahmenbedingungen für die nächste Teilrevision des PBG eine aus ihrer Sicht denkbare Lösung aufzuzeigen, die wie folgt aussah:

- Die Gemeinden sollten autonom darüber entscheiden können, ob bei Auf- und Umzonungen und bei Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe geschuldet sei oder nicht.
- Für die Zuger Gemeinden wäre es wünschbar, dass bei Auf- und Umzonungen sowie bei Bebauungsplänen eine maximale Mehrwertbeteiligung von 20 % im PBG festgeschrieben werde. Den Gemeinden solle es im Rahmen ihrer Autonomie offenstehen, ihre Beteiligung bis maximal 20 % des Mehrerts in den Bauordnungen festzuschreiben, sofern der Souverän zustimme.

- Die Praxis zeige, dass insbesondere bei der Festlegung der Mehrwertabgabe der Gemeinden bei Bebauungsplänen nicht nur rein finanzielle Regelungen getroffen würden. Den Gemeinden sowie Bauherrschaften solle so die Möglichkeit geboten werden, sich über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung von weiteren Rechten und Pflichten im Zusammenhang mit der Festlegung der Mehrwertbeteiligung abschliessend vertraglich zu einigen.

Der Regierungsrat stellte fest, dass sowohl die Gemeinden als auch die Kommission für Raumplanung und Umwelt einen überobligatorischen Bereich der Mehrwertabgabe mehrheitlich wünschen. In diesem überobligatorischen Bereich soll bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – falls die Gemeinden dies in der Bauordnung so vorsehen – eine Mehrwertabgabe für das den Bodenmehrwert bei Umzonungen bzw. die Nutzungserhöhung bei Aufzonungen und Bebauungsplänen einen bestimmten Schwellenwert übersteigende Mass erhoben werden¹.

In der Folge beschloss der Soverän (kantonale Volksabstimmung vom 19. Mai 2019) die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (§ 52a bis 52d PBG). Die für die Gemeinden massgebliche Bestimmung, § 52a Abs. 2a und Abs. 3 PBG, lautet wie folgt:

^{2a} *Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts erheben können bei*

- a) *Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;*
- b) *Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.*

³ *Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.*

Die § 52a bis § 52d PBG regeln die Möglichkeit, durch Vertrag mit der Gemeinde die Mehrwertabgabe als Sachleistung erbringen zu können (§ 52a0), die Veranlagung der Mehrwertabgabe unter Beizug der Schätzungskommission des Kantons Zug (§ 52a1), die Erhebung, die Fälligkeit und die Sicherung der Mehrwertabgabe (§ 52b), die Kürzungs- und Befreiungstatbestände (§ 52c) sowie die Zweckbindung der Abgabe für raumplanerische Massnahmen in § 52d PBG.

3. Gestaltungsspielraum der Gemeinden für die Regelung der Mehrwertabgabe

Die Regelungen in den § 52a bis 52d (Sachleistung, Veranlagung, Erhebung, Fälligkeit und Sicherung sowie Kürzung, Befreiung und Zweckbindung) gelten auch für die Mehrwertabgabe bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen, sofern die Gemeinde eine solche einführt.

Ein Gestaltungsspielraum der Gemeinde besteht diesbezüglich nicht, sondern nur im Rahmen von § 52a Abs. 2a PBG, also

- zur Frage der Einführung einer Mehrwertabgabe bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen in den im Gesetz genannten Fällen an sich, und
- zur Festlegung von deren Höhe bis maximal 20 %.

¹ Zitat aus Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018, Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht – Neustart

Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen damit festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag bei Umzonungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent für das den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass erheben können. Kommt also der Bodenquadratmeterpreis nach einer Umzonung namentlich von einer bisherigen Arbeits- neu in eine Wohn- und Arbeitszone auf zum Beispiel mehr als das Eineinhalbfache des bisherigen Werts zu liegen, kann die Gemeinde gestützt auf einen vorgängig abzuschliessenden verwaltungsrechtlichen Vertrag eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent des den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigenden Masses verlangen. Dasselbe gilt für Aufzonungen und Bebauungspläne mit Erhöhung des Nutzungsmasses. Auch hier ist nur für das die Nutzungserhöhung von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass eine Mehrwertabgabe geschuldet. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass geringere Aufzonungen etwa von der Zone W1 in die W2 nicht bereits der Mehrwertabgabe unterstellt werden können. Aus diesem Grund ist die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und Bebauungsplänen mit Erhöhung des Nutzungsmasses erst geschuldet, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von mehr als 0,3 vorliegt. Gilt auf einer aufzunehmenden oder in einem Bebauungsplanperimeter liegenden Bauparzelle als Masseinheit für die Baudichte die Baumassenziffer, ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 1,2 (ist äquivalent mit dem Vierfachen der Ausnützungsziffer) von der Mehrwertabgabe ausgenommen².

Die Gemeinden dürfen also in nur diesem definierten und abschliessend kantonal geregelten Bereich über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen.

Erwägungen

1. Gleichbehandlung

Mit planerischen Massnahmen werden stets Ungleichheiten geschaffen und entsprechend ist der Grundsatz der Rechtsgleichheit in der Raumplanung von beschränkter Bedeutung. Gewissen wirtschaftlichen Auswirkungen planerischer Massnahmen will das Raumplanungsrecht aus Gründen der Gerechtigkeit und der Lastengleichheit aber begegnen. Das RPG verlangt deshalb einen Ausgleich für Vorteile und Nachteile, die auf Planungen zurückgehen.

Eine Ungleichbehandlung von Mehrwerten, welche durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen entstehen, im Verhältnis zu Mehrwerten, welche durch wesentliche Umzonungen sowie durch die Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten, namentlich durch Aufzonungen bzw. Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 Prozent entstehen, macht wenig Sinn³, denn in allen genannten Fällen können substantielle Planungsmehrwerte durch raumplanerische Massnahmen entstehen.

Aus dem Blickwinkel der Rechtsgleichheit ist es daher angezeigt, die Mehrwertabgabe auf allen Planungsmassnahmen zu erheben, welche einen erheblichen Mehrwert schaffen, so auch bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit erheblicher Nutzungserhöhung.

² Zitat aus Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018, Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht – Neustart

³ Vgl. auch Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018, Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht – Neustart

2. Verhältnismässigkeit und Abgabenhöhe von 20 %

Das kantonale PBG regelt die Mehrwertabgabe mit Augenmass. Geringfügige Mehrwerte sollen nicht mit einer Abgabe belastet werden. Die Abgabepflicht wird deshalb bei einer Erhöhung des Nutzungsmasses erst ab einem Schwellenwert von mehr als 30 Prozent erfüllt sein. Die Berechnungsgrundlage für die Abgabe ist dabei das diesen Schwellenwert von 30 Prozent übersteigende Mass.

Damit ist u. a. gewährleistet, dass für die einfachen Bebauungspläne, welche die Arealbebauungen ersetzen sollen, sowie für einige ordentliche Bebauungspläne keine Mehrwertabgabe geschuldet sein wird. Vornehmlich die der Verdichtung dienende Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert von 30 Prozent soll die Mehrwertabgabepflicht zugunsten der Gemeinden auslösen.

Das PBG enthält daneben differenzierte Regelungen zur Fälligkeit, Sicherung, Kürzung und Befreiung von der Mehrwertabgabe (§ 52b bis 52d PBG). So wird die Mehrwertabgabe etwa nicht schon mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme zur Zahlung fällig, sondern erst dann, wenn der Grundeigentümer eine Bebauung realisiert oder das betroffene Grundstück an Dritte verkauft. Zur Sicherung der Mehrwertforderung steht dem Gemeinwesen ein gesetzliches Pfandrecht zu (§52b).

Mehrwerte auf Grundstücken im Verwaltungsvermögen der Gemeinde werden nicht mit der Mehrwertabgabe belastet. Arrondierungen, die zu einem Mehrwert unter CHF 30'000.— führen, werden ebenfalls nicht mit der Abgabe belastet. Privilegiert behandelt werden überdies Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung (§ 52c).

Der Abgabesatz von 20 % entspricht dem bundesrechtlichen Mindestansatz für Neueinzonungen. Er ist im gesamtschweizerischen Vergleich als zurückhaltend einzuschätzen - gewisse Kantone erheben eine Mehrwertabgabe von bis zu 50 % -, zumindest aber als üblich. In Berücksichtigung des Umstands, dass überdies erst Mehrwerte über 30 % Bodenmehrwert oder Nutzungserhöhung mit der Abgabe belastet werden, kann die Zuger Regelung als vergleichsweise grundeigentümerfreundlich qualifiziert werden. Ein Abgabesatz unter 20 % ist bei dieser Ausgangslage nicht angezeigt.

3. Raumplanerische Gesichtspunkte / Zweckbindung


Die Verdichtung in Bauzonen führt in gewissen Gebieten zu ganz erheblichen Mehrwerten. Es ist angesichts der Herausforderungen dieser inneren Verdichtung für die Bevölkerung und die Infrastruktur der Gemeinde sachgerecht, einen angemessenen Teil des Mehrwerts durch die Mehrwertabgabe abzuschöpfen und im raumplanerischen Interesse der Bevölkerung und der Gemeinde zu verwenden.

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind entsprechend zweckgebunden. Sie dienen der Finanzierung von Entschädigungen zufolge von Rückzonungen sowie für Beiträge an raumplanerische Massnahmen (§ 52d PBG).

Während im Kanton Zug und in der Gemeinde Hünenberg kaum Rückzonungen in nennenswertem Umfang anstehen, ist die innere Verdichtung in bestehenden Bauzonen mit diversen raumplanerischen Herausforderungen verbunden.

Das kantonale Recht definiert den Begriff «raumplanerische Massnahmen» nicht näher. Das Bundesrecht hingegen verweist in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG zur näheren Bestimmung des Begriffs auf Art. 3 RPG. In Art. 3 RPG sind die raumplanerischen Planungsgrundsätze und damit die wesentlichen Zwecke der Raumplanung in der Schweiz aufgelistet. Der Verweis in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG bezieht sich auf den gesamten Art. 3 RPG, insbesondere aber auf Abs. 2 Bst. a (Förderung von Kulturland, Fruchtfolgeflächen) und Abs. 3 Bst. a^{bis} (Verbesserung der Nutzung von Bauzonen, Verdichtung).

Art. 3 RPG lautet wie folgt:

-  **Art. 3 Planungsgrundsätze**

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- a.¹ der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a.² Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis}.³ Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Da der Katalog der möglichen raumplanerischen Massnahmen in Art. 3 RPG sehr offen formuliert ist, ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, die raumplanerischen Massnahmen zur besseren Verständlichkeit anhand von Beispielen zu konkretisieren.

Übereinstimmend mit dem Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018 zur Revision des PBG (Art. 52d PBG, S. 19) ist auch in der Gemeinde Hünenberg für die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe in erster Linie an qualitätssteigernde Investitionen zur Abfederung der Auswirkungen der Verdichtung im entsprechenden Quartier zu denken. Darunter ist beispielsweise die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen (Erschliessung etc.) und Einrichtungen (Betreuungsangebote etc.), die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen (Plätze, Grünanlagen, Verkehrsflächen etc.) sowie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu verstehen. Da sich durch Verdichtung auch der Druck auf Naturschutz- und Naherholungsgebiete erhöht, können die Mittel aber beispielsweise auch für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten eingesetzt werden.

Eine Konkretisierung im Sinne einer nicht abschliessenden Aufzählung («zum Beispiel») der Mittelverwendung in Abs. 2 der neuen Bestimmung ist daher sinnvoll. Damit sind bei Bedarf auch andere als die ausdrücklich aufgezählten raumplanerischen Massnahmen zulässig, so beispielsweise auch die Renaturierung eines Gewässers in der Bauzone.

4. Regelungen zur Spezialfinanzierung

Gemäss Art. 52d PBG fliesst die Mehrwertabgabe in eine Spezialfinanzierung. Der Umgang mit Spezialfinanzierungen ist in § 8 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (FHG) vom 31. August 2006⁴ auf kantonaler Ebene geregelt. Folgekosten von Beiträgen nach Art. 52d PBG wie Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden in der Regel nicht über die Spezialfinanzierung finanziert.

5. Teilrevision der Bauordnung trotz anstehender Ortsplanungsrevision?

Die Zuger Gemeinden sind vom Kanton gehalten, ihre Ortsplanungen in den nächsten Jahren zu überarbeiten. Es bedeutet dies, dass die Gemeinde Hünenberg neben dem Zonenplan auch die Bauordnung in den nächsten Jahren ordentlich überarbeitet. Die Überarbeitung ist bereits initialisiert.

Es stellt sich die Frage, ob kurz vor diesem Prozess zur ordentlichen Revision eine Teilrevision der Bauordnung sinnvoll ist.

Mit dem Erlass von § 52a bis § 52d PBG hat der Kanton Zug die bundesrechtlich vorgesehene Mehrwertabgabe mit einem über die Mindestvorgaben hinausgehenden Spielraum für die Gemeinden kantonalrechtlich reguliert.

Die Gemeinden sind damit neu – und anders als in den letzten Jahren – an die nunmehr bestehenden kantonalrechtlichen Vorgaben gebunden. Es bedeutet dies, dass die bisher von den Gemeinden ausgeübte Praxis, in der einen oder anderen Form eine Mehrwertabgabe namentlich bei grösseren Bebauungsplänen im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit dem Grundeigentümer geltend zu machen, neu nur noch im Rahmen der kantonalrechtlichen Vorgaben zulässig ist.

Die kantonalrechtlichen Vorgaben sehen u.a. vor, dass die Gemeinden nur dann eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen erheben können, wenn die Gemeinden dies *in ihren Bauordnungen* festlegen (§ 52a Abs. 2a PBG).

⁴ BGS 611.1

Demzufolge wäre eine Praxis, eine Um- oder Aufzonung oder ein Bebauungsplan mit erheblichen Mehrnutzungen von der Leistung einer Mehrwertabgabe abhängig zu machen, ohne Gesetzesgrundlage in der gemeindlichen Bauordnung kantonsrechtswidrig.

In der Gemeinde stehen demnächst unabhängig von der ordentlichen Ortsplanungsrevision einige raumplanerische Projekte, namentlich Bebauungspläne, an, welche zu erheblichen Planungsmehrwerten führen können.

Diese Projekte werden unabhängig von der Ortsplanungsrevision bearbeitet, und ein Entscheid in diesen Projekten ist vor dem Abschluss der oder zeitgleich zur Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung, aber auch im Interesse von Einnahmen der Gemeinde zum Zwecke der Ermöglichung raumplanerischer Massnahmen im Sinne von § 52d PBG, muss rechtzeitig vor dem Entscheid in den geplanten – und allfälligen weiteren – Projekten die neu gemäss § 52a PBG geforderte Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe – sowohl für eine Erhebung in Geld als auch als Sachleistung – geschaffen werden.

Beschluss des Gemeinderats

Aus den genannten Gründen hat der Gemeinderat unter Vorbehalt des Ergebnisses der Vorprüfung der Baudirektion (§ 39 Abs. 1 PBG) und allfälliger Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage (§ 39 Abs. 2 und 3 PBG) beschlossen, der Einwohnergemeindeversammlung zu beantragen, die Bauordnung Hünenberg gestützt auf § 7 Abs. 1 PBG und § 52a Abs. 2a PBG um einen neuen § 42a (Mehrwertabgabe) wie folgt zu ergänzen:

§ 42a Mehrwertabgabe (neu)

- ¹ *Die Einwohnergemeinde erhebt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998.*
- ² *Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.*

Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieser Änderung nach Genehmigung durch den Kanton Zug fest.

Nächste Schritte / Zeitplan

- September 2020: Beschluss Gemeinderat zur Einleitung Vorprüfung
- Oktober 2020 bis Dezember 2020: Vorprüfung Baudirektion / interne Bereinigung
Der Vorprüfungsbericht enthält keine Vorbehalte.
- Februar 2021: öffentliche Auflage
Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.
- März 2021: Beschluss Gemeinderat; Antrag an Einwohnergemeindeversammlung

- 21. Juni 2021: Einwohnergemeindeversammlung
Die Einwohnergemeindeversammlung hat die Teilrevision angenommen.
- August 2021: Öffentliche Auflage
- September / Oktober 2021: Genehmigung der Teilrevision durch den Regierungsrat