

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Gemeinde Risch
Abt. Planung/Bau/Sicherheit
Zentrum Dorfmatte
6343 Rotkreuz

T direkt +41 41 728 54 97
susanna.etter@zg.ch
Zug, 10. Juli 2019
RI-2019-049

Vorprüfung Teiländerung Bauordnung Gemeinde Risch - Mehrwertabgabe Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, lieber Peter
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 22. Februar 2019 haben Sie uns die Teiländerung der Bauordnung (BO) Risch zur Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Mehrwertabgabe eingereicht. Sie beabsichtigen, die Teilrevision der BO Risch im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung BO Risch § 53a Mehrwertabgabe vom 25. April 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Bauordnung Risch vom 9. April 2019;
- Auszug Gemeinderatsbeschluss vom 22. Februar 2019.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Teiländerung der BO Risch wie folgt:

1. Ausgangslage

Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), die seit Mai 2014 in Kraft ist, müssen die Kantone Planungsvorteile mit mindestens 20 Prozent ausgleichen. Die kantonalen Gesetze sind so anzupassen, dass die Mehrwerte mindestens bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1 und 1^{bis} RPG). Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug, das eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent bei einer erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen

(§ 52a Abs. 1 Bst. a und b PBG) verlangt, wurde am 19. Mai 2019 vom Stimmvolk angenommen und vom Regierungsrat auf 1. Juli 2019 in Kraft gesetzt.

Weiter können nach § 52a Abst. 2a PBG die Gemeinden 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.

In der Gemeinde Risch stehen in den nächsten Jahren unabhängig von der ordentlichen Ortsplanungsrevision einige raumplanerische Projekte, namentlich Bebauungspläne, an, die zu erheblichen Planungsmehrwerten führen können. Mit der vorliegenden Teiländerung der BO Risch soll daher die nach § 52a PBG geforderte Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe geschaffen werden.

2. Vorprüfung

Die Mehrwertabgabe soll neu in § 53a BO Risch geregelt werden. Zur vorliegenden Teiländerung der BO Risch haben wir keine Vorbehalte anzubringen.

Zur besseren Lesbarkeit von § 53a Abs. 1 BO Risch wird aber folgende Anpassung empfohlen: *Die Einwohnergemeinde Risch erhebt 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 des Kantons Zug (PBG) vom 26. November 1998.*

Weiter kann § 52a Abs. 2 BO Risch vollständig gestrichen werden, da sich die Zweckbindung bereits aus § 52d PBG (neu) ergibt.

3. Weiteres Vorgehen

Die Teiländerung der BO Risch zur Mehrwertabgabe kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden. Eine Genehmigung der Teiländerung der BO Risch kann in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 3/3

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilage:

- Teiländerung BO Risch § 53a Mehrwertabgabe vom 25. April 2019 (4-fach)

Mitteilung (ohne Beilagen) per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche
(Beilagen: 2 Expl. der Teiländerung BO Risch § 53a Mehrwertabgabe vom 25. April 2019)