A scenic landscape of Zug, Switzerland, featuring a city built on a hillside overlooking a large lake, with mountains in the background. The image is overlaid with a semi-transparent blue gradient.

Volksabstimmung Kanton Zug
19. Mai 2019

Der Regierungsrat erläutert

Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Umsetzung von Bundesrecht

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen
Ja zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes



www.zg.ch/PBG



Kanton Zug

- 03 In Kürze
Für einen lebenswerten Kanton
- 06 Neue Instrumente für Planung und Bau
Qualitative Entwicklung
- 07 Umsetzung im Kanton Zug
Planungsmehrwert
- 10 Umsetzung im Kanton Zug
Verfügbares Bauland
- 12 Kontra
ALG-Fraktion und SP-Fraktion
- 13 Pro
Kantonsrat und Regierungsrat
- 14 Kontra
SVP-Fraktion
- 15 Pro
Kantonsrat und Regierungsrat
- 18 Abstimmungsvorlage
Gesetz vom 26. November 1998

Ausgangslage

2013 haben die Zuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit mehr als 70 Prozent Ja gesagt zum neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Damit haben sie unter anderem den massvollen Umgang mit dem Boden, die Verdichtung bisheriger Bauzonen und die Mehrwertabgabe der Eigentümerinnen und Eigentümer bei Neueinzonungen befürwortet. Für die Zugerinnen und Zuger ist es klar, dass der Boden ein wertvolles Gut ist, dass vor allem bestehende Bauzonen besser genützt werden müssen und dass die Landschaft zum Wohl der Bevölkerung freigehalten werden muss. Nicht umsonst verfolgen denn auch die Zuger Behörden ein Wachstum mit Grenzen.

Umsetzung der Bundesvorgaben

Bis anfangs Mai dieses Jahres müssen die Kantone die Bundesvorgaben umgesetzt haben. Der Kanton Zug erfüllt diese Forderungen mit der vorliegenden Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Konkret führt er eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen und eine Mindestabgabe bei Um- und Aufzonungen ein. Ferner fördert er die Überbauung des Baulands, indem er verhindert, dass eingezontes Land als Spekulationsgut gehortet wird.

Breite Abstützung

Das teilrevidierte Zuger Planungs- und Baugesetz ist ein breit abgestützter und austarierter Kompromiss. Sowohl gemeindliche als auch kantonale Behörden unterstützen den Vorschlag, ebenso die Mehrheit des Kantonsrats. Denn die Vorlage ermöglicht einerseits eine gesunde bauliche Entwicklung und andererseits den nötigen Schutz der Landschaft. Eine kantonsrätliche Minderheit aus dem Lager der Sozialdemokraten, der Alternativ-Grünen sowie der Schweizerischen Volkspartei hat jedoch das Behördenreferendum ergriffen. Deshalb können die Zugerinnen und Zuger darüber an der Urne abstimmen.

Überzeugende Vorteile

- Die Teilrevision überzeugt. Denn nur damit
- erfüllt der Kanton Zug die Vorgaben des Bundes,
 - garantiert der Kanton Zug, dass eingezontes Land auch bebaut wird,
 - verhindert der Kanton Zug, dass eingezontes Land als Spekulationsobjekt gehortet wird,
 - bietet der Kanton Zug Rechtssicherheit,
 - können die elf Zuger Gemeinden weiterhin sinnvolle Neueinzonungen vornehmen und gleichzeitig auf unnötige verzichten,
 - können die Gemeinden und der Kanton unnötige Kosten, beispielsweise für neue Strassen oder die Kanalisation, eindämmen.

Negative Folgen bei einem Nein

- Sollten die Zugerinnen und Zuger die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes ablehnen, hätte das für den Kanton und die Gemeinden gravierende Folgen. Unter anderem
- wären nötige Einzonungen nicht mehr möglich,
 - könnte die Verfügbarkeit von Bauland nicht gefördert werden,
 - wäre die Rechtslage unklar.

Abstimmungsempfehlung

Der Kantonsrat (36 Ja : 23 Nein) und der Regierungsrat empfehlen **Ja zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes**



Ziel der Revision

Auch im Kanton Zug ist der Siedlungsdruck hoch. Gleichzeitig ist der Boden nicht unbeschränkt verfügbar. Deshalb geht der Kanton Zug sorgsam damit um. Und mit dem revidierten PBG kann der Kanton neu massvoll Bauzonen festlegen, verdichtetes Bauen ermöglichen, Dörfer und Städte nach innen entwickeln und so den Kulturlandverschleiss eindämmen und die Landschaft wirksam freihalten.

Zwei neue Instrumente

Konkret sind dafür vor allem zwei Instrumente vorgesehen, nämlich

1. Planungsmehrwert

Der Planungsmehrwert entsteht, wenn Grundstücke ein-, um- oder aufgezont werden und dabei gleichzeitig an Wert gewinnen.

Für den Mehrwert wird eine Abgabe erhoben.

2. Verfügbarkeit von Bauland

Die Förderung des verfügbaren Baulands verhindert, dass eingezontes Land als Spekulationsobjekt gehortet wird und längere Zeit unbebaut bleibt.

Mehrwertabgabe

Der Kanton Zug erfüllt mit einer sogenannten Mehrwertabgabe die Vorgaben des Bundes in Sachen Planungsmehrwert. Dabei unterscheidet er zwischen erstmaligen Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn

- ein Grundstück der Landwirtschaftszone erstmals in die Bauzone oder ein Grundstück der Zone des öffentlichen Interesses in andere Bauzonen eingeteilt wird. Dies entspricht dem bundesrechtlichen Minimum.
- eine Um- oder Aufzonung den Wert oder die Ausnützung erheblich steigert. Dies geht über das bundesrechtliche Minimum hinaus. Bei temporären Umzonungen von Grundstücken, beispielsweise für den Kiesabbau oder für eine Deponie, entfällt die Mehrwertabgabe.

Ziel der Mehrwert-abgabe

Ein- oder Umzonungen verursachen in der Regel für die Gemeinde und für den Kanton einen beträchtlichen finanziellen Aufwand. Steigt die Bevölkerungszahl, muss die öffentliche Hand teure Infrastrukturen bereitstellen, beispielsweise neue Schulhäuser, Strassen oder die Kanalisation. Mit der Abgabe von 20 Prozent des Mehrwerts kann ein Teil dieser Kosten verursachergerecht gedeckt werden. Ausserdem können die Gemeinden und der Kanton Massnahmen der Raumplanung verwirklichen, nämlich

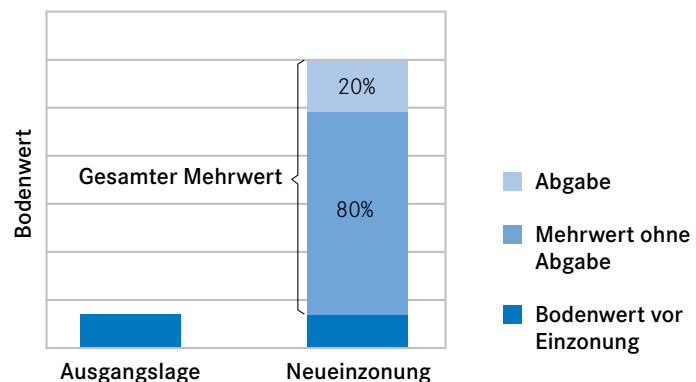
- allfällige Auswirkungen der Verdichtung in den Quartieren abfedern,
- Erholungsgebiete in der Umgebung aufwerten,
- den preisgünstigen Wohnungsbau fördern.

Abgabe bei Neueinzonungen

Bei Neueinzonungen und bei Umzonungen von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen beträgt die Abgabe 20 Prozent des Bodenmehrwerts. Dies entspricht den bundesrechtlichen Mindestvorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes. Davon erhalten die Gemeinden 60 und der Kanton 40 Prozent.

Mehrwert bei Neueinzonung

Wenn ein Grundstück neu als Bauland eingezont wird, werden der Mehrwert und die Abgabe anhand des folgenden Schemas berechnet:

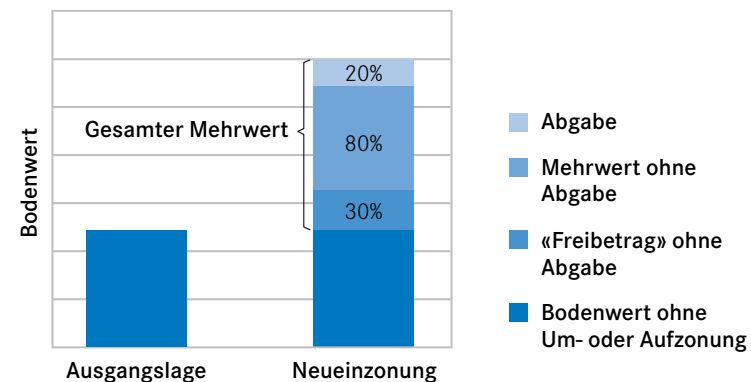


Abgabe bei bisherigen Bauzonen

Neu können die Gemeinden eine Abgabe einfordern, wenn der Wert des Grundstücks oder die Ausnützungsziffer bei Um- oder Aufzonungen erheblich, konkret um mehr als 30 Prozent steigt. Die Abgabe wird aber nur auf dem Teil fällig, der den Schwellenwert von 30 Prozent übersteigt. Sie beträgt 20 Prozent des Mehrwerts, wobei sie ausschliesslich in die Kasse der Gemeinden fliesst. Diese Massnahme hat der Kantonsrat auf Wunsch der Gemeinden abegesegnet. Ob sie letztlich umgesetzt wird, ist Sache der einzelnen Gemeinden. Wollen sie diese Bestimmung in die gemeindliche Bauordnung aufnehmen, müssen sie darüber noch auf gemeindlicher Ebene abstimmen lassen.

Mehrwert bei Umzonung

Wenn ein Grundstück umgezont oder die Ausnützungsziffer erhöht und so der Mehrwert erheblich gesteigert wird, wird die Abgabe anhand des folgenden Schemas berechnet:



Verfügbares Bauland

Gegen Spekulation

Eingezontes Land in spekulativer Art zu horten wirkt sich negativ auf Siedlungen und Landschaft aus. Es braucht wirksame Instrumente, um dies zu verhindern. Wenn zentrumsnahes, erschlossenes Bauland brachliegt, muss die Gemeinde unter Umständen neue Landflächen am Siedlungsrand einzonen. Die Gemeinde verliert so wertvolles Kulturland und muss für die Erschliessung aufkommen.

Griffige Instrumente

Damit Bauland auch tatsächlich innert nützlicher Frist überbaut wird, können die Gemeinden nun

- bei neu eingezontem Bauland eine Frist für die Überbauung definieren,
- bei bereits eingezontem Bauland ein gesetzliches Kaufrecht durchsetzen, sofern die Eigentümerinnen oder Eigentümer das Grundstück selbstverschuldet seit Jahren unbebaut lassen.

Verfügbare Neueinzonungen

Die Gemeinde kann bei einer Neueinzonung von den Eigentümerinnen oder Eigentümern verlangen, dass sie das Grundstück innert einer definierten Frist auch tatsächlich überbauen. Halten sie sich nicht daran, kann die Gemeinde das Grundstück wieder auszonen oder das eingeräumte Kaufrecht ausüben, sofern das Land am Siedlungsrand liegt und kein ausserordentliches Interesse an der Überbauung besteht.

Verfügbares eingezontes Land

Die Gemeinde kann ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die Eigentümerinnen oder Eigentümer das bereits eingezonte Bauland selbstverschuldet seit Jahren nicht überbauen. Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Bauland muss seit Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens 15 Jahre im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen sein.
- Die Baureife muss vor mindestens 10 Jahren erreicht worden sein.
- Die ausgewiesene Nachfrage für Bauland muss vorliegen.
- Die Gemeinde hat eine letzte Frist von 3 bis maximal 7 Jahren für eine vollumfängliche oder etappierte Überbauung gesetzt.



ALG-Fraktion und SP-Fraktion

- Nein zu ungenügendem Gesetz** Mit dem neuen Raumplanungsgesetz verlangte die Schweizer Bevölkerung 2013, die Bau-Entwicklung in die «grüne Wiese» zu stoppen (Zug 71 Prozent Ja). Die vorliegende kantonale Umsetzung trägt den Zielen und Vorgaben nur ungenügend Rechnung.
- Nein zu ungebremstem Wachstum** Schnelles Wachstum kostet: Nicht nur verlieren wir alte Bauten und grüne Wiesen. Neue Schulen, Strassen und Erholungsräume müssen finanziert werden. Das vorliegende Gesetz bremst weder das Wachstum noch schöpft es Mehrwerte für die Folgekosten genügend ab.
- Mehrwerte privatisieren – Folgekosten verallgemeinern** Grundstücke in der Landwirtschaftszone dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden – der Bodenpreis ist tief. Werden sie einer Bauzone zugeteilt, vervielfacht sich ihr Wert markant. Wird ein Grundstück aus einer Einfamilienhauszone einer Zone mit der Möglichkeit, dreistöckig zu bauen, zugewiesen, vermehrt sich der Wert ebenfalls. Die Mehrwerte erhält die Grundeigentümerschaft, ohne dass sie etwas dafür geleistet hätte. Das vorliegende Gesetz schöpft diese Mehrwerte nur minimal ab. Die Folgekosten hat aber die Allgemeinheit zu tragen. Andere Kantone haben höhere Mehrwertabgaben eingeführt ohne negativen Einfluss auf die Bauwirtschaft oder die Verdichtung.
- Verdichtung: Fehlanzeige** Um die wirtschaftliche Entwicklung nicht zu behindern, schlug die Regierung das Instrument der Gebietsverdichtung vor. Der Kantonsrat strich es ohne fachlichen Grund. Damit wird darauf verzichtet, Verdichtung einzufordern und umzusetzen. Ohne Verdichtung wird früher oder später wieder eingezont – die Entwicklung in die «grüne Wiese» geht weiter.
- Abstimmungs-empfehlung** Die ALG-Fraktion und die SP-Fraktion des Kantonsrats empfehlen **Nein zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes**

Kantonsrat und Regierungsrat

- Bundevorgaben voll und ganz erfüllt** Das revidierte Planungs- und Baugesetz erfüllt alle Vorgaben des Bundes. So sind nun die Vorschriften zur Mehrwertabgabe bei Ein- oder Umzonungen und zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland auch im Kanton Zug klar geregelt.
- Wachstum in Grenzen** Das revidierte Gesetz verhindert einen Wildwuchs und gewährleistet mit dem neuen kantonalen Richtplan ein Wachstum in Grenzen. Zudem beteiligen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Mehrwertabgabe massvoll und verursachergerecht an den Infrastrukturkosten.
- Mehrwert für alle** Bei Neueinzonungen, Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit erheblich höherer Ausnützung erhalten die Gemeinden und der Kanton eine Mehrwertabgabe. Diese wird zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung verwendet. Die Gemeinden können beispielsweise ein Quartier, das verdichtet wurde, attraktiv gestalten, Renaturierungsmassnahmen realisieren, ein Naherholungsgebiet aufwerten oder auch den preisgünstigen Wohnungsbau fördern. Davon profitieren alle. Im Gegensatz zu anderen Kantonen wird es im Kanton Zug wohl keine Auszonungen geben. Deshalb wurde die Höhe des Mehrwertabgabegesetzes so festgelegt, wie es vom Bund vorgesehen ist.
- Verdichtung nach innen fördern** Die neue Mehrwertabgabe von 20 Prozent auf Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit erheblicher Ausnützungserhöhung ist bewusst massvoll gehalten. Sie verhindert auch in keiner Weise die Verdichtung. Sollten aber in Zukunft weitere Massnahmen nötig werden, kann auch später die Verdichtung weitergehend gesetzlich geregelt werden.
- Abstimmungs-empfehlung** Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen **Ja zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes**

SVP-Fraktion

Nein zu neuen Steuern

Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Möglichkeit der Gemeinden, eine Mehrwertabgabe zu Lasten der Eigentümerschaften auch dort zu erheben, wo es das übergeordnete Recht nicht vorschreibt (siehe etwa Art. 5 Abs. 1^{bis} in fine RPG und § 52a Abs. 2a des Entwurfs), kommt einer neuen Steuer gleich. Steuern und Abgaben sollten aber reduziert und nicht neu eingeführt werden.

Nein zur Behinderung des Wohnungsbaus

Das Gesetz sieht vor, dass die Mehrwertabgabe zügig festgelegt und erst bei der Realisierung eines Bauprojekts bezahlt wird (§ 52b des Entwurfs). Zwischen der Festlegung der Abgabe und der Realisierung des Bauprojekts vergehen aber viele Jahre. Damit trägt die Bauherrschaft – dazu gehören nicht nur die finanzstarken grossen Investoren – das Risiko fallender Immobilienwerte zwischen der Festlegung der Abgabe und deren Bezahlung. Dies kann dazu führen, von der Erstellung neuer Bauten und Wohnungen abzusehen.

Nein zur Schwächung unseres Eigentums

Die Mehrwertabgabe schwächt die Stellung der Eigentümerschaft. Sie bestraft sie für die verantwortungsvolle Ausübung ihrer Eigentumsrechte mit einer Steuer. Das Eigentum ist vom Staat aber zu schützen, nicht zu schwächen. So sieht es auch unsere Bundesverfassung vor (Art. 26 BV).

Ja zu einem schlanken und freiheitlichen Staat

Ein schlanker Staat braucht weniger Geld und kann auf neue Steuern – heissen sie auch Mehrwertabgabe – verzichten. Ein freiheitlicher Staat mischt sich weniger in das Leben der Familien und des Einzelnen ein. Ein schlanker Staat lässt den Bürger/innen, dem Gewerbe und der Wirtschaft mehr Geld zum Leben. Darum ist die Einführung neuer Steuern und Abgaben, somit das revidierte Planungs- und Baugesetz, abzulehnen.

Abstimmungsempfehlung

Die SVP-Fraktion des Kantonsrats empfiehlt
Nein zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes

Kantonsrat und Regierungsrat

Ja zu einer Abgabe

Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungspläne mit erheblicher Ausnützungserhöhung verursachen einen Aufwand für die Gemeinden und den Kanton, beispielsweise für neue Strassen oder für die Kanalisation. Die moderate Mehrwertabgabe ist fair und verursachergerecht. Denn so beteiligen sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an diesen erheblichen Mehrkosten der öffentlichen Hand.

Ja zur Förderung des Wohnungsbaus

Die Mehrwertabgabe garantiert mit all den anderen Instrumenten des revidierten Planungs- und Baugesetzes, dass der Boden nicht mehr als Spekulationsobjekt gehortet wird. Sie führt also dazu, dass Bauland innert nützlicher Frist auch tatsächlich überbaut wird. Verzichten die Eigentümerinnen und Eigentümer über längere Zeit darauf, das Grundstück zu überbauen, sind sie letztlich selbst verantwortlich für eine allfällige Wertverminderung.

Eigentum bleibt geschützt

Die Mehrwertabgabe, welche der Bund fordert, höhlt die Eigentums-garantie keineswegs aus. Sie beteiligt indes alle moderat und verhältnismässig am Mehrwert einer Liegenschaft, der durch Planungs-massnahmen entstanden ist.

Staat bleibt schlank und freiheitlich

Der Staat muss gute Rahmenbedingungen für seine Bürgerinnen und Bürger, für das Gewerbe und die Wirtschaft bieten. Dazu gehören unter anderem Strassen und Schulen, Erholungsräume und preisgünstiger Wohnungsbau. Die Mehrwertabgabe hilft, solche Massnahmen zu finanzieren und die Steuern der Zugerinnen und Zuger nicht zu erhöhen. Dies ist nicht mehr als gerecht!

Abstimmungsempfehlung

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen
Ja zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes



Gesetz vom 26. November 1998

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die von Volk und Ständen am 3. März 2013 angenommene Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sowie das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) führen zu den nachfolgenden Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11).

Die vollständige Gesetzesrevision ist auf der Webseite des Kantons aufgeschaltet:
<https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/1862>

I. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998¹
(Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

Ingress [geändert]

Der Kantonsrat des Kantons Zug,
gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung² vom 22. Juni 1979, Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen³ vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung⁴,
beschliesst:

§ 5 Abs. 1 [geändert]

¹ Die Baudirektion ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes.

Titel nach § 52 [neu]
7a. Massnahmen zur
Baulandverfügbarkeit

Titel nach Titel 7a. [neu]
7a.1. Planungsmehrwert

§ 52a [neu]
Mehrwertabgabe

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch
a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.
² Die Höhe der Abgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts.

¹ BGS 721.11
² SR 700
³ SR 702
⁴ BGS 111.1

§ 52a0 [neu]
Mehrwertabgabe
als Sachleistung

^{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 Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.

¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.
² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.
³ Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

§ 52a1 [neu]
Veranlagung

¹ Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.
² Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.
³ Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes⁵ sowie nach § 61 ff. PBG.
⁴ Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz⁶ erhoben werden.
⁵ Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

⁵ BGS 162.1
⁶ § 34 ff. VRG

§ 52b [neu]
Erhebung, Fälligkeit,
Sicherung

¹ Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und

- a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60% der Abgabe für sich und überweist 40% der Abgabe dem Kanton;
- b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100% der Abgabe für sich.

² Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach

- a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;
- b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

³ Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.

⁴ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes⁷ von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

⁵ Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht⁸. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

⁷BGS 632.1

⁸Art. 836 ZGB

§ 52c [neu]
Kürzung, Befreiung

¹ Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für

- a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30% bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30% zur Folge haben;
- b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabbeerhebung insgesamt.

§ 52d [neu]
Zweckbindung

¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.

² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss

- a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;
- b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

Titel nach § 52d [neu]
7a.2. Förderung der
Verfügbarkeit von Bauland

§ 52e [neu]
Verwaltungsrechtlicher
Vertrag bei Neueinzonungen

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass

- a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
 - b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.
- ³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

§ 52f [neu]
Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

¹ Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.
- b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.
- c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.

² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben

- a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
- b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.

³ Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn

- a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
- b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.

⁴ Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.

⁵ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

§ 53 Abs. 2 [geändert]

² Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für [Aufzählung unverändert]

§ 67 Abs. 2 Bst. e [geändert]

² Vorbehalten bleibt:

- e) die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7, 7a und 8) unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen;

§ 71 Abs. 4 [neu]

⁴ Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

II.

§ 196 Abs. 1 Bst. k [geändert], Bst. l [neu]

III.

IV.

Steuergesetz vom 25. Mai 2000⁹ (Stand 11. November 2017) wird wie folgt geändert:

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;
- l) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes¹⁰.

Keine Fremdaufhebungen.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung¹¹. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft¹².

Zug, 8. November 2018

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident
Daniel Thomas Burch

Die stv. Landschreiberin
Renée Spillmann Siegwart

Publiziert im Amtsblatt vom ...

⁹ BGS 632.1

¹⁰ BGS 721.11

¹¹ BGS 111.1

¹² Inkrafttreten am ...



Abstimmungsempfehlung

Für ein massvolles Planungs- und Baugesetz

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen

Ja zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes