



**Gesetzesinitiative für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! – Verdichtung fair gestalten (Mehrwert-Initiative)**

Bericht und Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr  
vom 22. Mai 2024

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr befasste sich am 12. April und 22. Mai 2024 an zwei ganztägigen Sitzungen mit dieser Gesetzesinitiative. Von der kantonalen Verwaltung nahmen an der Sitzung Regierungsrat und Baudirektor Florian Weber, Kantonsplaner René Hutter und Roman Wülser, Generalsekretär der Baudirektion, teil. Das Protokoll verfasste Christa Hegglin, Obfelden.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	AUSGANGSLAGE	Seite	1
2.	EINTRETENSDEBATTE	Seite	2
a)	Fragen der Kommission	Seite	2
b)	Eintretensdebatte	Seite	3
3.	DETAILBERATUNG UND SCHLUSSABSTIMMUNG	Seite	3
a)	§ 52a PBG	Seite	3
b)	§ 52a0 PBG	Seite	9
c)	§ 52a1 PBG	Seite	10
d)	§ 52b PBG	Seite	11
e)	§ 52c PBG	Seite	12
f)	§ 52d PBG	Seite	12
g)	§ 52d1 PBG	Seite	15
h)	Schlussabstimmung	Seite	16
4.	ANTRAG	Seite	16

**1. AUSGANGSLAGE**

Am 3. März 2023 reichte das Initiativkomitee bestehend aus mehreren Einzelpersonen, c/o SP Kanton Zug, bei der Staatskanzlei die Initiative «Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative)» ein. Dabei handelt es sich um eine Gesetzesinitiative im Sinne von § 35 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zug vom 31. Januar 1894 (Kantonsverfassung, KV; BGS 111.1). Das Begehren wurde in Form des formulierten Entwurfs eingebracht (§ 35 Abs. 2 KV).

Der Regierungsrat ist der Auffassung, dass die Initiative insgesamt deutlich zu weit gehe. Sie stehe insbesondere auch teilweise im Widerspruch zu den vor wenigen Jahren geführten politischen Diskussionen betreffend die letzte Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die jüngst erfolgten Beratungen im Bundesparlament zum Raumplanungsgesetz (RPG 2). An den wesentlichen Aspekten der bereits im Gesetz enthaltenen Regelungen solle daher grundsätzlich festgehalten werden und die Initiative sei aus diesem Grund abzulehnen. Da die aktuell laufenden Ortsplanungsrevisionen gezeigt hätten, dass die heutigen Regelungen in der Umset-

zung teilweise problematisch seien, habe der Regierungsrat einen Gegenvorschlag zur Initiative ausgearbeitet. Dieser solle es ermöglichen, die heutigen Schwierigkeiten der bestehenden gesetzlichen Regelungen abzufangen und auch für die Gemeinden hinsichtlich des Vollzugs Rechtssicherheit zu schaffen.

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr hat für die Beantwortung der Gesetzesinitiative im Zwischenbericht vom 29. Februar 2024 eine Fristerstreckung von sechs Monaten beantragt. Der Kantonsrat hat diese Fristerstreckung an der Sitzung vom 21. März 2024 genehmigt.

Die ausführliche Ausgangslage für die vorliegende Gesetzesinitiative ist im Bericht und Antrag des Regierungsrats wiedergegeben (Vorlage Nr. 3537.2 - 17577), so dass darauf verwiesen werden kann.

Die Gliederung des Berichts folgt streng der Synopse. Da die Gesetzesinitiative während zwei Sitzungen beraten wurde, über einzelne Themen zum Teil an beiden Sitzungen abgestimmt worden ist und weil einzelne Kommissionsmitglieder nicht immer anwesend waren, haben entsprechend nicht immer gleich viele Kommissionsmitglieder abgestimmt.

## **2. EINTRETENSDEBATTE**

Nach der Begrüssung durch den Präsidenten und den einleitenden Worten des Baudirektors hat der Generalsekretär anhand einer Präsentation die Vorlage sowie den Gegenvorschlag vorgestellt.

### **a) Fragen der Kommission**

Seitens der Kommission wurden in der Folge mehrere Fragen aufgeworfen. Auf eine Frage seitens der Kommission hin bestätigte der Generalsekretär, dass die Gelder aus den Mehrwertabgaben in raumplanerische Massnahmen fliessen müssten. Dieser Begriff sei sehr offen. Dazu gehöre auch der preisgünstige Wohnungsbau. Der Baudirektor ergänzte, dass die Initiative verlange, dass ein fixer Anteil des Geldes in den preisgünstigen Wohnungsbau investiert werden müsse. Im Gegenvorschlag des Regierungsrats sei hingegen vorgesehen, dass dies für den preisgünstigen Wohnungsbau investiert werden könne. So bleibe der Handlungsspielraum für die Gemeinden gewährleistet.

Der Generalsekretär erklärt weiter, dass eine Mehrwertabgabe nicht durch eine Richtplanänderung ausgelöst werde. Erst die Rechtskraft einer Zonenplanänderung oder eines Bebauungsplans bewirke eine Mehrwertabgabe, vorausgesetzt die Gemeinde habe die Mehrwertabgabe im überobligatorischen Bereich in der Bauordnung eingeführt. Für die Berechnung der Mehrwertabgabe sei der Zeitpunkt der Zonenplanänderung oder des Bebauungsplans massgebend. Die Mehrwertabgabe werde jedoch erst zur Zahlung fällig, wenn ein Mehrwert tatsächlich generiert werde (z. B. bei einem Verkauf oder der Überbauung des Grundstücks).

In der Kommission wurde weiter gefragt, ob es die Idee der Gesetzesinitiative sei, dass mit preisgünstigem Wohnungsbau ein Teil oder die gesamte Mehrwertabgabe (als Sachleistung) abgegolten werden könne. Obwohl die Baudirektion den Bezug zur Sachleistung in Frage stellte, bejahten einzelne Kommissionsmitglieder dies. Die heute bestehenden Instrumentarien bei der Mehrwertabgabe sollten zu Gunsten der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verbindlich gemacht werden. Andere Kommissionsmitglieder führten aus, dass dies bereits heute so möglich sei und gemacht werde.

Zuletzt wurde die Frage aufgeworfen, ob die Mehrwertabgabe, die je nachdem erst viel später fällig werde, im Grundbuch eingetragen werde oder wie die Gemeinde wisse, dass diese noch geschuldet sei, z. B. wenn viele Veräusserungen stattfänden. Der Kantonsplaner erklärte, dass dies grundsätzlich eine Vollzugsaufgabe der Gemeinden sei. Der Generalsekretär ergänzte, dass bei einer Sachleistung – gemäss Initiative – ein Grundbucheintrag erfolgen solle. Eine Veräusserung löse in jedem Fall die Mehrwertabgabe aus.

## **b) Eintretensdebatte**

Im Anschluss an die Klärung der offenen Fragen fand eine kurze Eintretensdebatte statt. In der Folge stimmte die Kommission über das Eintreten auf die gesamte Vorlage ab.

Ein Teil der Kommission sprach sich in der Eintretensdebatte für die Initiative und damit für Eintreten aus. Die Initiative verfolge drei Kernpunkte:

- Für den Landmehrwert, der durch Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne entstehe, solle eine Gegenleistung erbracht werden.
- Die Initiative wolle den bezahlbaren Wohnraum konkret vorantreiben. Dabei soll der Investorin bzw. dem Investor eine möglichst grosse Entscheidungsfreiheit belassen werden.
- Mit der Initiative werde erhofft, mehr Lebensqualität in den Wohnquartieren zu bewirken.

Ein anderer Teil der Kommission begrüsst es, dass durch den Regierungsrat ein Gegenvorschlag ausgearbeitet worden sei und sprach sich ebenfalls für Eintreten aus. Der Gegenvorschlag weise gegenüber der heutigen Situation wesentliche Verbesserungen auf. Die Berechnungsgrundlage mit der Einführung eines Freibetrags sei ein guter Vorschlag. Mit wenigen Anpassungen könnte so eine griffige Lösung bewirkt werden. Dabei sei auch die Frage, wer wie über das Geld aus der Spezialfinanzierung verfügen könne, genau zu regeln.

In der Abstimmung beschloss die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr einstimmig und ohne Enthaltung Eintreten auf die Vorlage Nr. 3537.3 - 15578 des Regierungsrats.

Anschliessend wurden die einzelnen Bestimmungen des PBG – der Synopse nach – diskutiert und einzeln darüber Beschluss gefasst, wobei an der ersten Sitzung drei Abklärungsaufträge erteilt wurden. Die Abklärungsaufträge wurden im Memorandum von Rechtsanwalt Prof. Dr. Beat Stalder, Bern, vom 13. Mai 2024 zu Handen der zweiten Sitzung beantwortet (Beilage). Das Memorandum wurde an der zweiten Sitzung erläutert, besprochen und im Anschluss ist die Kommission zum Teil auf Abstimmungen aus der ersten Sitzung zurückgekommen. Über die Ergebnisse der ersten und zweiten Sitzung wird nachfolgend jeweils bei der entsprechenden Bestimmung berichtet. Der Bericht folgt dabei streng der Synopse.

## **3. DETAILBERATUNG UND SCHLUSSABSTIMMUNG**

### **a) § 52a PBG**

#### Absatz 2

In der Kommission wurde der Antrag gestellt, den Abgabesatz der Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss Gesetzesinitiative auf 30 Prozent zu erhöhen. Es soll bei Neueinzonungen – nicht zuletzt aus Gründen der Fairness – eine etwas höhere Abgabe entrichtet werden. Es solle

so verhindert werden, dass die öffentliche Hand die Lasten tragen müsse, währenddem die Privaten die grossen Gewinne erzielen würden.

Ein Teil der Kommission sprach sich für den Gegenvorschlag des Regierungsrats aus, welcher als ausgewogen gewertet wurde. Dieser sieht in Abs. 2 vor, die heute geltende Regelung zu übernehmen. Zudem solle man auf Bundesniveau bleiben. Dies auch deshalb, weil im Kanton Zug keine zusätzlichen Einnahmen benötigt würden. Alles, was die Gemeinden mit diesen Geldern aus der Mehrwertabgabe realisieren würden, könnten sie auch mit den ordentlichen Steuereinnahmen finanzieren. Zudem würde eine hohe Mehrwertabgabe die Preise der «normalen» Wohnungen in die Höhe treiben. Wichtig sei, dass diese Gelder möglichst in den bezahlbaren Wohnraum fliessen würden.

Der Kantonsplaner ergänzte, dass es in § 52a Abs. 2 PBG um Neueinzonungen gehe und der Kantonsrat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Arrondierungskontingent von maximal zehn Hektaren für alle Gemeinden gesprochen habe. Somit sei hier ohnehin nicht mit übermässigen Mehrwertabgaben zu rechnen.

Nach kurzer Diskussion lehnte die Kommission die in der Gesetzesinitiative beantragte Erhöhung des Abgabesatzes auf 30 Prozent mit 10 zu 1 Stimmen und ohne Enthaltung ab.

#### Absatz 2a

##### Streichung des Erfordernisses eines verwaltungsrechtlichen Vertrags:

Der Generalsekretär erklärte auf eine Frage hin, dass gemäss Gegenvorschlag des Regierungsrats das Erfordernis eines Vertrags bei Um- und Auszonungen sowie Bebauungsplänen gestrichen werden solle. Damit die Abgabe erhoben werden könne, brauche es mit der heutigen Regelung diesen Vertrag. In den Gemeinden führe dies derzeit zu einer Unsicherheit. Falls das Gegenüber sich nicht dazu bereit erkläre, mit der Gemeinde einen Vertrag abzuschliessen, werde die Mehrwertabgabe in Frage gestellt. Der Regierungsrat vertrete die Meinung, dass wenn man dies herausstreiche, die Verhandlungsposition der Gemeinden gestärkt werde.

So könne die Gemeinde, falls jemand nicht verhandeln möchte, die Mehrwertabgabe dennoch und auch ohne Vertrag einfordern. Um eine Mehrwertabgabe in eine Sachleistung umzuwandeln – was der Regelfall sei – brauche es jedoch weiterhin eine vertragliche Grundlage. Auch sonst werde mit dieser Streichung der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags nicht per se ausgeschlossen, da es hierzu gemäss Rechtsprechung keine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung benötige.

In der Kommission führte dies zu keinen weiteren Diskussionen.

##### Verpflichtung zur Einführung einer Mehrwertabgabe:

Ein Teil der Kommission sprach sich dafür aus, dass die bestehende und im Gegenvorschlag des Regierungsrats vorgesehene «Kann-Formulierung» gestrichen und die Gemeinden verpflichtet werden sollten, eine Mehrwertabgabe auch bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen einzuführen. Die Wohnraumknappheit auf der Achse Luzern–Zug–Zürich sei ein grosses Problem. Es sei daher vertretbar, eine Verpflichtung einzuführen, die über das bundesrechtliche Minimum hinausgehe. Zudem sei eine einheitliche Regelung über alle Gemeinden hinweg anzustreben.

In der Kommission wurde andererseits die Meinung vertreten, dass im Kanton Zug grosse Unterschiede zum Beispiel zwischen den Berg- und Talgemeinden bestehen würden. Es rechtfertige sich daher, diese Regelung den Gemeinden zu überlassen. Die Anzeichen im Rahmen der Ortsplanungsrevision würden zudem darauf hindeuten, dass alle Gemeinden auch bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe vorsehen würden. Wenn alle Gemeinden dies so vorsehen, sei der Nutzen einer Verbindlichkeit im Endeffekt bescheiden.

Der Baudirektor wies darauf hin, dass das nationale Parlament den Entscheid des Bundesgerichts gekehrt habe und somit eine Flexibilität im überobligatorischen Bereich zulassen wolle. Der Regierungsrat habe sich deshalb im Bereich des Überobligatoriums für eine Kann-Bestimmung ausgesprochen.

#### Verhältnis zur Regelung der Stadt Zug:

An der ersten Sitzung wurde in der Kommission zudem die Frage aufgeworfen, ob zwischen der Regelung in § 52a Abs. 2a PBG («Überobligatorium») und der Regelung in der Stadt Zug aufgrund der angenommenen städtischen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ein Widerspruch bestehe. Die Stadt Zug kenne heute eine andere Regelung, gemäss welcher 40 Prozent der erstellten Wohnflächen in den Verdichtungsgebieten für das preisgünstige Wohnen verwendet werden müssten.

Ein Teil der Kommission äusserte sich kritisch zur Stadt Zuger-Lösung. Eine Investorin bzw. ein Investor müsse 40 Prozent preisgünstigen Wohnraum erstellen und zusätzlich eine Mehrwertabgabe entrichten. So werde der Bogen überspannt. Diese Auflagen hätten sehr grosse Auswirkungen. Wenn jetzt im PBG noch mehr gefordert werde, drohe das System zusammenzubrechen. Hier sollte der preisgünstige Wohnungsbau an die Mehrwertabgabe angerechnet werden können. Andernfalls werde es sehr schwierig, in der Stadt Zug noch etwas zu realisieren.

Die Kommission sprach sich dafür aus, dass die Problematik mit der angenommenen städtischen Initiative genau geklärt werden solle. Allenfalls würden sich mit der Abklärung gute Lösungen in dieser Frage ergeben. Dabei sei die Frage, ob die in der Stadt Zug zwingend zu erstellenden 40 Prozent preisgünstige Wohnflächen an die Mehrwertabgabe angerechnet werden könnten.

Der Kommissionspräsident wies explizit darauf hin, dass sich durch die Erteilung von Abklärungsaufträgen auch die Frist für die Beantwortung der vorliegenden Gesetzesinitiative entsprechend verlängere und sich so auch eine mögliche Abstimmung verzögern werde.

In der Kommission wurde klar die Haltung vertreten, dass diese Frage von grosser Bedeutung sei und es solle die notwendige Zeit dafür verwendet werden, um dies genau zu klären. Der an der ersten Sitzung beantragte Abklärungsauftrag lautet:

*«Wie ist das Verhältnis zwischen der Mehrwertabgabe und der angenommenen städtischen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»?»*

Die Kommission stimmte dem Abklärungsauftrag einstimmig zu.

Die Kommission stimmte auch dem neuen Zeitplan zu, der vorsieht, die Gesetzesinitiative an der zweiten Sitzung vom 22. Mai 2024 – nach Vorlage der Abklärungen – weiter zu beraten.

An der zweiten Sitzung haben die Vertreter der Baudirektion die Beantwortung des Abklärungsauftrags gemäss dem beigelegten Memorandum von Rechtsanwalt Prof. Dr. Beat Stalder vorgestellt. Auf eine Wiederholung im Bericht wird verzichtet.

Die umfassenden Abklärungen wurden von der Kommission einhellig verdankt. Im Zusammenhang mit dieser Abklärung wurde in der Kommission gefragt, ob die 40 Prozent preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug nicht für die Wertermittlung vor der Rechtskraft der Planänderung berücksichtigt werden müssten. Der Generalsekretär führte dazu aus, dass er dem beigezogenen Experten, der auch das Rechtsgutachten zur städtischen Initiative erstellt hat, diese Frage ebenfalls gestellt habe. Seine Antwort sei, dass sich die städtische Initiative auf das PBG abstütze und für das PBG sei die Planänderung massgebend. Die Initiative bzw. die 40 Prozent preisgünstiger Wohnungsbau könne daher – gemäss der heutigen Regelung – für die Wertermittlung nicht bereits vor der Planänderung berücksichtigt werden.

#### Höhe des Freibetrags:

Auf eine Frage der Kommission hin führte der Kantonsplaner aus, dass die Möglichkeit bestehen würde, einen prozentualen Abzug vorzusehen, so wie das die geltende Regelung bestimme. Ein betraglicher Abzug sei jedoch einfacher zu handhaben und vor allem würden so gerade die kleinflächigeren Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne, die auch zu betragslich kleineren Mehrwertabgaben führen würden, von der Beitragspflicht befreit. Dies würde auch den Vollzug deutlich vereinfachen.

Der Generalsekretär erklärte, dass bei der Berechnung des Freibetrags das Ziel gewesen sei, dass kleine Planungen nicht darunterfallen sollen. Als Ausgangspunkt sei deshalb der einfache Bebauungsplan gewählt worden. Die minimale Fläche eines einfachen Bebauungsplans betrage 2000 m<sup>2</sup> und die maximale Ausnützungserhöhung 20 Prozent. Bei einem durchschnittlichen Bodenpreis für Verdichtungsflächen im Kanton Zug von 3750 Franken/m<sup>2</sup> würde der Mehrwert 1,5 Millionen Franken betragen (750 Franken [20 Prozent von 3750 Franken] x 2000 m<sup>2</sup>). Mit dieser einfachen Rechnung sei der Freibetrag von 1,5 Millionen Franken zustande gekommen.

Ein Teil der Kommission sprach sich dafür aus, den Freibetrag nicht zu hoch anzusetzen, damit nicht zu viele Ausnahmen möglich seien.

Demgegenüber wendete ein anderer Teil der Kommission ein, dass in Zukunft mit steigenden Bodenpreisen zu rechnen sei und so auch die Anzahl der Ausnahmen abnehmen würde. Dass kleine Flächen von der Mehrwertabgabe befreit würden, sei sinnvoll. Zudem sei ein klassisches Beispiel einer Ausnahme der Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein Generationen- oder Mehrfamilienhaus. Diese «kleinen» Investorinnen und Investoren sollten von der Mehrwertabgabe befreit werden. Dies entspreche genau dem Verdichtungsgedanken. Der Freibetrag von 1,5 Millionen Franken sei plausibel ermittelt worden, sei aber in Anbetracht der steigenden Bodenpreise das Minimum.

#### Höhe des Abgabesatzes («Überobligatorium»):

In Beantwortung einer entsprechenden Frage erklärte der Generalsekretär, dass beim ermittelten Mehrwert zuerst der Abzug des Freibetrags erfolge (z. B. 1,5 Millionen Franken). Von diesem Restbetrag sei anschliessend der festgelegte Prozentsatz (z. B. 20 Prozent) als Mehrwertabgabe zu entrichten. Bei der Stadt Zug wäre es so, dass in Verdichtungsgebieten 40 Prozent preisgünstige Wohnflächen realisiert werden müssten. Dies würde in die Berechnung des Bodenmehrwerts einfließen, was zu einer entsprechenden Reduktion der Mehrwertabgabe führe.

Davon würde der Freibetrag von z. B. 1,5 Millionen Franken abgezogen. Und vom Restbetrag müsste dann der Prozentsatz – z. B. 20 Prozent – als Mehrwertabgabe entrichtet werden.

Es wurden in der Kommission – neben den Varianten gemäss geltendem Recht (maximal 20 Prozent; Kann-Formulierung), Gesetzesinitiative (mindestens 30 Prozent bis maximal 50 Prozent; Muss-Formulierung) und Gegenvorschlag (maximal 30 Prozent; Kann-Formulierung) – noch weitere Varianten diskutiert, welcher Prozentsatz den Gemeinden v. a. bei einer Muss-Regelung vorgegeben werden solle. So ein «Bereich zwischen 20 bis 30 Prozent» und auch eine Variante, in der «fix 20 Prozent» vorgegeben würden oder «mindestens 20 Prozent».

In der Kommission wurde zum Teil die Haltung vertreten, dass ein höherer Abgabesatz die innere Verdichtung hemme, da es weniger interessant werde, weil eine hohe Mehrwertabgabe entrichtet werden müsse. Je höher der Prozentsatz ausfalle, umso höher würden die Staatseinnahmen, welche zur Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen gar nicht erforderlich seien, da die Gemeinden über genügend Mittel aus den ordentlichen Steuern verfügen würden.

Ein Teil der Kommission sprach sich für fix 20 Prozent aus, da dies auch der bestehenden Regelung bei Einzonungen entspreche. Es sei nicht sachgerecht und nicht einzusehen, weshalb bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen andere Lösungen gelten sollten. Zudem soll es den Gemeinden, die in ihren Bauordnungen oder im Rahmen der Ortsplanungen mehrheitlich ebenfalls 20 Prozent vorsehen würden, so einfach wie möglich gemacht werden.

Aufgrund der geführten Diskussion wurde für § 52a Abs. 2a PBG eine neue Formulierung vorgeschlagen:

*«<sup>2a</sup> Die Gemeinden erheben bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des um Fr. 1 500 000.– gekürzten Bodenmehrerts.»*

Die Kommission stimmte dieser neuen Formulierung von Abs. 2a mit 12 zu 2 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

Damit sprach sich die Kommission für die Verbindlichkeit der Mehrwertabgabe auch im überobligatorischen Bereich, einen Freibetrag von 1,5 Millionen Franken, die Streichung des Erfordernisses eines verwaltungsrechtlichen Vertrags und eine fixe Mehrwertabgabe von 20 Prozent aus.

#### Absatz 2a Bst. a und b

Die Streichung der Bst. a und b von Abs. 2a hat die Kommission stillschweigend genehmigt.

#### Absatz 3

An der ersten Sitzung hat die Kommission Abs. 3 nach kurzer Diskussion stillschweigend genehmigt und ist damit dem Antrag des Regierungsrats gefolgt (zurück zum Wortlaut geltendes Recht).

#### Absatz 4

In der Kommission wurde die Frage gestellt, ob es möglich sei, sein Grundstück bewusst zu parzellieren, um der Mehrwertabgabe zu entgehen.

Der Generalsekretär führte aus, dass der Hauptanwendungsfall bei der Mehrwertabgabe die Bebauungspläne seien. Bei Bebauungsplänen wären – selbst wenn parzelliert würde – alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters von der Mehrwertabgabe betroffen. Die Problematik bei Um- und Aufzonungen würde – wenn überhaupt – nur ganz wenige Fälle betreffen. Bis zum heutigen Zeitpunkt habe die Baudirektion keine Hinweise erhalten, dass grössere Grundstücke parzelliert worden wären in der Absicht, die Mehrwertabgabe zu umgehen. Jedoch könne nicht gesagt werden, wie das in zehn Jahren aussehe. Der Kantonsplaner bestätigte, dass ihm kein solcher Fall bekannt sei.

Auf eine entsprechende Frage hin erklärte der Generalsekretär, dass es auch nicht zielführend sei, ein Grundstück in kleine Teile zu parzellieren und dann an die gleiche Käuferschaft einzeln zu verkaufen, die dann einen Bebauungsplan erstelle. Denn die Mehrwertabgabe falle bei der Rechtskraft der Planänderung an und nicht bei einem Verkauf im Vorfeld.

Die Kommission hat die Löschung von Abs. 4, welcher mit der Gesetzesinitiative neu vorgeschlagen wurde, stillschweigend genehmigt und ist damit dem Antrag des Regierungsrats gefolgt.

#### Absatz 3a

An der zweiten Sitzung hat die Kommission aufgrund der vorgenommenen Abklärungen der Baudirektion (vgl. Abklärungsauftrag 1 gemäss Memorandum von Rechtsanwalt Prof. Dr. Beat Stalder) stillschweigend Rückkommen beschlossen.

Die Baudirektion hat mit ihren Abklärungen einen zusätzlichen Abs. 4 [= neu Abs. 3a] vorgeschlagen:

«<sup>3a</sup> Der Verkehrswert wird in Anwendung einer anerkannten Schätzungsmethode ermittelt, wobei in der Regel Folgendes gilt:

- a. für die Flächen, welche zu preisgünstigem Wohnen genutzt werden, erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts über die Ertragswertmethode. Als Mietertrag für diese Flächen sind 70 % der Marktmiete anzunehmen;
- b. für die übrigen Flächen erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts nach der Residualwertmethode (Basis Verkauf von Stockwerkeigentum).»

Auf Bitte des Präsidenten erläuterte der Generalsekretär diese Bestimmung. Hier gehe es um die Bodenmehrwertberechnung. Den vorherigen Abs. 3 (bereits beraten) müsse man für Abs. 3a heranziehen (Grundsatz der Verkehrswertberechnung unmittelbar vor und nach der Planänderung). In Abs. 3a werde vorgeschlagen zu definieren, wie man den Verkehrswert berechnen könnte. Und zwar für den Fall, dass preisgünstige Wohnungen vorgesehen und für den Fall, dass keine preisgünstigen Wohnungen vorgesehen seien.

In der Kommission wurde diese neue Bestimmung begrüsst. Damit sei es für die Bauherrschaft klar, welche Auswirkungen es auf die Mehrwertabgabe habe, wenn preisgünstiger Wohnraum erstellt werde. Diese Ergänzung im Gesetz sei sehr wichtig und werde Investorinnen bzw. Investoren animieren, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Zudem würden auch die definierten Methoden zur Berechnung des Mehrwerts klare, hilfreiche Leitlinien schaffen. Es stelle sich jedoch die Frage, ob ein Rabatt von 30 Prozent tatsächlich einer preisgünstigen Wohnung entspreche oder ob man sich damit nicht zu weit weg vom Markt bewege. Der Generalsekretär bestätigte, dass hier ein Spielraum bestehe. Dem werde auch mit dem Begriff «in der Regel» Rechnung getragen.

In der Folge wurde in der Kommission vorgeschlagen, diesen Prozentsatz auf 60 Prozent zu verringern (Rabatt von 40 Prozent), um einen Anreiz für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Kommission stimmt mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung für einen Prozentsatz von 60 Prozent und anschliessend mit 14 zu 0 Stimmen ohne Enthaltung für den neuen Abs. 3a (inkl. der Änderung auf 60 Prozent und den Bst. a und b).

## **b) § 52a0 PBG**

### Absatz 1

An der ersten Sitzung wurde der Antrag gestellt, den folgenden Satz aus der Gesetzesinitiative in Abs. 1 aufzunehmen: *«Übersteigt der Wert der Sachleistung den Betrag von Fr. 500 000.–, ist der Vertrag durch die Gemeindeversammlung bzw. den Grossen Gemeinderat zu genehmigen.»* Dieser Zusatz diene der Transparenz. Diese Verträge sollten nicht in der allgemeinen Kompetenz der Exekutive liegen. Zudem könne dies auch verhandlungstechnische Vorteile mit sich bringen.

Ein Teil der Kommission sprach sich gegen diesen Antrag aus. Im Vorfeld von Gemeindeversammlungen werde oft «Stimmung» gegen neue Bebauungspläne gemacht und es bestehe die Gefahr, dass so Bebauungspläne in der Abstimmung abgelehnt werden könnten, was wiederum die innere Verdichtung verhindere. Zudem würden nur wenige Gemeindeversammlungen im Jahr stattfinden und dies würde zu zeitlichen Verzögerungen führen.

Die Kommission lehnte den Antrag um Ergänzung von Abs. 1 mit 8 zu 2 Stimmen und ohne Enthaltung ab.

An der zweiten Sitzung bestätigt der Generalsekretär – auf eine entsprechende Frage hin – dass unter «vertraglich» der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gemeint sei. Im Weiteren sei unter «Barleistung» eine Geldleistung gemeint, die natürlich auch mit einer Banküberweisung erfolgen könne und nicht in «bar» (Münzen und Noten) geleistet werden müsse.

Die Kommission sprach sich dafür aus, dass der zweite Punkt korrigiert werden sollte. Den unter «bar» verstehe man Münzen und Noten.

Die Kommission beschloss an der zweiten Sitzung stillschweigend Rückkommen auf Abs. 1 und stimmte mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung der Änderung «Geldleistung» anstelle von «Barleistung» zu.

### Absätze 2 und 3

Die Änderung der Abs. 2 und 3 übernahm die Kommission an der ersten Sitzung stillschweigend und folgte damit der Initiative und dem Antrag des Regierungsrats.

### Abklärungsauftrag – Anreizsystem für preisgünstigen Wohnraum:

Der Kantonsplaner führt an der ersten Sitzung auf eine Frage hin aus, dass Sachleistungen sehr vielfältig sein könnten, dies gehe über das Abtreten von Land bis zu ökologischen Aufwertungen. Es dürfte der Regelfall sein, dass Sachleistungen ganz oder zum Teil anstelle der Mehrwertabgabe geleistet würden.

In der Kommission wurde anschliessend diskutiert, ob es auch möglich sei, bei einer Sachleistung in Form von preisgünstigem Wohnraum einen «Discount» zu gewähren. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass ein solcher Abzug wohl nicht möglich sei, denn bei Neueinzonungen betrage die Mehrwertabgabe 20 Prozent. Würde man hier zusätzlich einen «Discount» gewähren, würde man unter das bundesrechtliche Minimum gehen, was wohl nicht zulässig sei.

Die Kommission sprach sich schliesslich dafür aus, dass ein Anreiz geschaffen werden solle für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Das sei auch das Ziel der Vorlage. Zudem könne so auch die Mehrwertabgabe in Geld reduziert werden, denn die Gemeinden seien auf dieses Geld nicht angewiesen. Der an der ersten Sitzung entsprechend beantragte Abklärungsauftrag lautet:

*«Im überobligatorischen Bereich soll eine Regelung vorgesehen werden, welcher einen Anreiz für die Sachleistung in Form von preisgünstigem Wohnraum enthält. Angedacht ist ein möglicher Discount im dem Sinn, dass bei einer Sachleistung in Form von preisgünstigen Wohnungen deren Wert nur zu 80 % des Geldwerts der Mehrwertabgabe entsprechen muss.»*

Die Kommission stimmte dem Abklärungsauftrag einstimmig zu.

Aufgrund der Resultate der gemachten Abklärungen ist die Kommission an der zweiten Sitzung auf die Einführung eines neuen Abs. 4 von § 52a0 PBG nicht mehr zurückgekommen.

### **c) § 52a1 PBG**

#### Absätze 1a und 1b

An der zweiten Sitzung hat die Baudirektion aufgrund der vorgenommenen Abklärungen zwei neue Absätze zu § 52a1 PBG vorgeschlagen:

*«<sup>1a</sup> Besteht im Zeitpunkt der Veranlagung keine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, bestimmt die kantonale Schätzungskommission sowohl den Mehrwert ohne als auch den Mehrwert mit preisgünstigem Wohnraum nach Massgabe von § 52a Abs. 3 und 3a.*

*<sup>1b</sup> Besteht im Zeitpunkt der Fälligkeit eine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis der Flächen für das preisgünstige Wohnen und der Flächen, die nicht für das preisgünstige Wohnen genutzt werden, berechnet. Basis dazu bilden die gemäss Abs. 1a ermittelten Mehrwerte.»*

Auf Bitte des Präsidenten erläuterte der Generalsekretär diese Bestimmung. Bei der Mehrwertabgabe gäbe es drei relevante Zeitpunkte: den Stichtag der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans, den Veranlagungszeitpunkt und die Fälligkeit. Diese neuen Bestimmungen würden das Ziel verfolgen, dass preisgünstiger Wohnungsbau bei der Berechnung der Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Fälligkeit in jedem Fall berücksichtigt werden könne.

Mit der heutigen Regelung werde die Schätzungskommission im Veranlagungszeitpunkt – sofern keine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum besteht oder dessen Umfang noch nicht festgelegt ist (z. B. Mindestanteil) – nur den Bodenmehrwert bzw. die Mehrwertabgabe ohne preisgünstigen Wohnungsbau oder im Umfang des Mindestanteils berechnen. Wenn später preisgünstiger Wohnungsbau oder mehr als der vorgegebene Mindestanteil realisiert werden würde, würde dies gemäss aktuell geltendem Recht unberücksichtigt bleiben.

Mit diesen neuen Bestimmungen müsse die Schätzungskommission in jedem Fall mit 0 und mit 100 Prozent preisgünstigem Wohnungsbau rechnen. Später könne dann so der tatsächliche Flächenanteil des preisgünstigen Wohnungsbaus bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt werden. Dies werde auch im Memorandum von Rechtsanwalt Prof. Dr. Beat Stalder erklärt. Absatz 1a könnte noch folgendermassen ergänzt werden:

*«...Zeitpunkt der Veranlagung keine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, oder ist diese dem Umfang nach noch unklar. ...»*

Die Kommission erachtete diese Regelung als schlüssig. Dies sei auch eine Folge der Regelung, in welcher die Berechnungsmethoden festgelegt worden seien (§ 52a Abs. 3a PBG). Die neue Bestimmung wurde in der Kommission einhellig begrüsst.

In der Kommission wurde in der Folge angeregt, den vorgeschlagenen Zusatz in Abs. 1a redaktionell umzuformulieren und den Begriff «unklar» durch eine bessere Formulierung zu ersetzen. In der Folge wurde der Zusatz *«... ist dessen Umfang noch nicht festgelegt ...»* vorgeschlagen.

Die Kommission stimmte (mit dem redaktionell angepassten Zusatz) den neuen Abs. 1a und 1b mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

#### Absatz 2

Der Generalsekretär erklärte dazu, dass der Satz mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag gestrichen werde, da ein verwaltungsrechtlicher Vertrag keine Voraussetzung mehr für eine Mehrwertabgabe sei (vgl. Änderung in § 52a Abs. 2a PBG). Was aber nicht bedeute, dass keine verwaltungsrechtlichen Verträge mehr abgeschlossen werden könnten.

In der Folge stimmte die Kommission an der zweiten Sitzung dieser Änderung mit 13 zu 1 Stimmen und ohne Enthaltung zu und folgte damit dem Antrag des Regierungsrats.

#### **d) § 52b PBG**

##### Absatz 1 Bst. b

Der Generalsekretär erklärte dazu, dass der Hinweis auf den verwaltungsrechtlichen Vertrag – gleich wie vorstehend (§ 52a1 Abs. 2 PBG) – gestrichen werden solle.

Die Kommission stimmte dieser Änderung stillschweigend zu.

##### Absatz 5

Der Generalsekretär erklärte, dass hier eine Bestimmung zur Diskussion gestellt werde, die aus heutiger Sicht falsch sei. In der heutigen Regelung sei vom «Zinssatz der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken» die Rede. Dieser Zinssatz existiere nicht mehr. Der Regierungsrat schlage stattdessen «des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen» vor.

In der Kommission wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass diese Änderung nichts mit der Gesetzesinitiative zu tun habe.

Die Kommission beschloss stillschweigend Rückkommen und stimmte dieser Anpassung mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

**e) § 52c PBG**

Absatz 2 Bst. a

Auf eine Frage hin bestätigte der Generalsekretär, dass es hier um die Höhe des reduzierten Bodenmehrerts gehe (Freibetrag), die bereits zuvor beschlossen worden sei (vgl. § 52a Abs. 2a PBG).

Die Kommission genehmigte diese Änderung stillschweigend.

**f) § 52d PBG**

Absatz 1

In der Kommission wurde an der ersten Sitzung der Antrag gestellt, die Formulierung aus der Gesetzesinitiative zu übernehmen, die ein Minimum von 50 Prozent der Mittel für preisgünstigen Wohnraum vorsehe. Dies sei ein zentraler Punkt der Vorlage. Der Antrag des Regierungsrats sehe «nur» vor, dass preisgünstiger Wohnraum gefördert werden könne. Wolle man etwas bewirken, brauche es eine bindende Formulierung. Für die Realisierung von anderen raumplanerischen Massnahmen sei genügend Geld vorhanden.

Auf eine Frage hin bestätigte der Generalsekretär, dass diese Formulierung auch für die Gelder des Kantons gelten würde, die dieser bei Neueinzonungen aus der Mehrwertabgabe erhalte. Von allen Geldern, die in die Spezialfinanzierung fliessen, müssten gemäss Gesetzesinitiative mindestens 50 Prozent der einflussenden Gelder für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden (unter Vorbehalt von Rückzonungen).

Der Baudirektor führte aus, dass dies aus heutiger Sicht richtig sein möge. Die Regierung wollte sich hier einen Handlungsspielraum bewahren. Die nahe Vergangenheit habe gezeigt, dass sich die Situation auch wieder ändern könne. Zudem gäbe es Gemeinden, die komplett andere Bedürfnisse hätten und froh seien, wenn sie das Geld für andere raumplanerische Massnahmen verwenden könnten.

Einzelne Kommissionsmitglieder wendeten ein, dass man den Gemeinden so die Flexibilität nehme. Zudem habe sich gezeigt, dass es für die Gemeinden auch schwierig sei, effektiv Grundstücke zu kaufen und preisgünstigen Wohnraum tatsächlich zu realisieren.

In der ersten Sitzung stimmte die Kommission dem Antrag und damit der Ergänzung von Abs. 1 im Sinne der Gesetzesinitiative stillschweigend zu.

An der zweiten Sitzung erklärte der Generalsekretär, dass im Rahmen der vorgenommenen Abklärung der beigezogene Experte empfohlen habe, auf einen fixen Anteil preisgünstigen Wohnungsbau zu verzichten. Entsprechend werde eine neue Formulierung vorgeschlagen: *«<sup>1</sup>Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonungen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, worunter auch die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus fällt.»*

In der Folge beschloss die Kommission mit 13 zu 1 Stimmen und ohne Enthaltung Rückkommen auf diese Bestimmung.

Ein Teil der Kommission sprach sich klar gegen diese neue Formulierung aus. Die Botschaft der Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau sei zentral. Es gehe darum, dass nicht nur Geld fliessen müsse, sondern dass man mit den Mitteln effektiv preisgünstigen Wohnraum realisiere. Der Begriff «raumplanerische Massnahmen» sei auch sehr offen. Darunter könne – wie bereits besprochen – sehr vieles fallen. Es sei zentral, dass das Problem preisgünstiger Wohnungsbau angegangen werde. Der Kanton Zug brauche ansonsten keine zusätzlichen Einnahmen. 50 Prozent sei ein guter Kompromiss.

Ein anderer Teil der Kommission wendete ein, dass eine fixe Regel im Gesetz nicht hilfreich sei. Denkbar wäre eine Formulierung wie *«prioritär für den preisgünstigen Wohnungsbau und sekundär für weitere raumplanerische Massnahmen»*. Zu beachten sei dabei, dass die Schwierigkeit bestehe, das Geld aus der Mehrwertabgabe überhaupt sinnvoll einzusetzen. Es sei auch möglich, dass eine Gemeinde im Moment keine Möglichkeit habe, explizit in den preisgünstigen Wohnungsbau zu investieren. Es wäre unangemessen, wenn sich ein Gemeinderat rechtfertigen müsse, weil er nur 47 Prozent aus dem Topf für den preisgünstigen Wohnungsbau ausgegeben habe. Mit dieser Formulierung soll den konkreten Marktverhältnissen Rechnung getragen werden. Die Gelder seien grundsätzlich, das heisst in erster Priorität für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen, wenn sich dazu die Möglichkeit ergebe. Dies erzeuge auf der kommunalen Ebene Druck. Der Gemeinderat müsse sich ernsthafte Gedanken machen, welche Möglichkeiten vorhanden seien.

Nach dieser Diskussion wurde ein neuer Vorschlag formuliert:

*«<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonungen zu entschädigen sind, sind die Mittel in erster Linie für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.»*

In der Kommission wurde die Haltung vertreten, dass diese Formulierung weiter gehe als die Gesetzesinitiative, die ein Minimum von 50 Prozent verlange. Wenn «prioritär» im Gesetz stehe, heisse das nicht, dass das Geld nicht auch in andere sinnvolle raumplanerische Massnahmen investiert werden könne. Doch in erster Linie soll das Geld in den preisgünstigen Wohnungsbau kanalisiert werden. So könne auch der Mut der Exekutive gestärkt werden. Diese Formulierung ermögliche es dem Gemeinderat, auch im richtigen Moment zu handeln und den gesamten Fonds zu investieren, wenn sich eine entsprechende Gelegenheit biete. Mit «prioritär» bzw. «in erster Linie» werde – im Gegensatz zu «mindestens 50 Prozent» – ein klares politisches Signal gesetzt und ein klarer Auftrag für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Die Kommission stimmte dieser Formulierung mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

#### Absatz 1a

An der ersten Sitzung wurde die Frage der schnellen Verfügbarkeit der Mittel aus der Mehrwertabgabe durch den Gemeinderat aufgeworfen. In der Folge wurde in der Kommission ein Antrag für einen Abklärungsauftrag gestellt. Der an der ersten Sitzung beantragte Abklärungsauftrag lautet:

*«Wie kann die Gemeinde (Exekutive) einfach und rasch – d. h. ausserhalb der ordentlichen Finanzkompetenzen – auf die Spezialfinanzierung zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen zugreifen?»*

Die Kommission stimmte diesem Abklärungsauftrag einstimmig zu.

An der zweiten Sitzung erläuterte der Generalsekretär die Ergebnisse der Abklärung. Es sei möglich, dass die Gemeinde (Exekutive) schnell und unkompliziert über die Gelder verfügen könnte, dies bedürfe aber einer gesetzlichen Grundlage. Mit der vorgeschlagenen Formulierung werde keine betragsmässige Limite eingeführt. Dies sei jedoch ebenfalls möglich. Damit auch der Regierungsrat über die Mittel, die aus der Mehrwertabgabe bei Einzonungen zum Teil an den Kanton gehen, ebenfalls schnell verfügen könne, wurde der Begriff «Exekutive» verwendet:

*«<sup>1a</sup> Das Verfügungsrecht über die Mittel der Spezialfinanzierung steht im Rahmen der Zweckbestimmung der Exekutive zu.»*

In der Kommission wurde die Wichtigkeit dieser Bestimmung hervorgehoben. Möglich wäre auch eine betragliche Grenze oder eine Formulierung, wonach die Legislative diese Kompetenz ganz aufheben könne. Ein entsprechender Antrag wurde in der Folge in der Kommission wieder zurückgenommen. Denn bei solchen Geschäften müsse schnell gehandelt werden können, was meist nicht möglich sei, wenn ein Entscheid der Legislative abgeholt werden müsste. Möglich wäre eine Ergänzung, wonach der Gemeinderat regelmässig Bericht erstatten müsse. Ideal wäre ein Reporting im Rahmen des Jahresberichts. Diesen müsse der Gemeinderat ohnehin erstellen und sich in jedem Fall zur Spezialfinanzierung äussern und aufzeigen, wohin die Gelder aus der Mehrwertabgabe geflossen seien. Dies solle im Kommissionsbericht explizit festgehalten werden: «Die Kommission erwartet, dass wenn die Kompetenz bei der Exekutive bleibt, im Rahmen der Jahresrechnung über die Verwendung der Mittel informiert wird.»

In der Folge wurde in der Kommission diskutiert, ob die Exekutive über diese Gelder auch frei verfügen könne, wenn kein preisgünstiger Wohnungsbau betroffen sei. Hier sprach sich die Kommission dafür aus, dass bei den übrigen raumplanerischen Massnahmen die ordentlichen Finanzkompetenzen gelten sollten und die Ausnahme «nur» für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbau, bei dem es mitunter sehr schnell gehen müsse, gelten solle. In der Kommission wurde nach dieser Diskussion der folgende Formulierungsvorschlag vorgebracht:

*«<sup>1a</sup> Das Verfügungsrecht über die Mittel der Spezialfinanzierung steht der Exekutive zu, soweit der preisgünstige Wohnungsbau gefördert wird.»*

Die Kommission stimmte dieser Formulierung mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

#### Absatz 2 Bst. a

An der ersten Sitzung erklärte der Generalsekretär – auf eine entsprechende Frage hin –, dass der Regierungsrat sich gegen einen Grundbucheintrag ausgesprochen habe, da dieser nicht notwendig sei. Zudem stelle sich die Frage, für wen Transparenz geschaffen werden solle. Es gehe um das Verhältnis zwischen dem Gemeinwesen und der Abgabepflicht einer Person. Dies werde bereits im Vertrag geregelt.

Die Kommission genehmigte Abs. 2 Bst. a stillschweigend und folgte damit dem Antrag des Regierungsrats.

An der zweiten Sitzung wurde diese Bestimmung erneut beraten. In der Kommission wurde vorgebracht, dass primär preisgünstiger Wohnungsbau gefördert werden solle und nicht allgemein raumplanerische Massnahmen.

Die Kommission beschloss in der Folge stillschweigend Rückkommen auf diese Bestimmung.

In der Kommission wurde nach kurzer Diskussion der folgende Formulierungsvorschlag vorgebracht:

*«a) diese Leistung vertraglich gesichert und im Sinne von § 52d Abs. 1 verwendet werden;»*

Die Kommission stimmte dieser Formulierung mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

### Absatz 3

Ein Teil der Kommission sprach sich für die neue Definition von «preisgünstigem Wohnungsbau» gemäss der Gesetzesinitiative aus. Es gehe darum, das Spektrum zu öffnen, mehr Flexibilität zu schaffen, weil nur sehr wenige Wohnungen unter das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) fallen würden.

Der Kantonsplaner erklärte, dass der Regierungsrat keine Regelung schaffen wollte, die wiederum Fragen aufwerfe. Heute verstehe man unter «preisgünstig» nicht nur die Wohnungen, die dem WFG unterstellt seien, sondern auch Wohnungen, die einer eigenen, adäquaten Regelung einer Gemeinde unterstellt seien. Es solle den Gemeinden überlassen werden, wie sie «preisgünstig» definieren. Wichtig dabei sei die langfristige Sicherstellung der preisgünstigen Wohnungen (zum Beispiel mittels Vertrag).

Die Kommission hat die Löschung von Abs. 3, welcher mit der Gesetzesinitiative neu vorgeschlagen wurde, stillschweigend genehmigt und ist damit dem Antrag des Regierungsrats gefolgt.

### **g) § 52d1 PBG**

#### Absatz 1

Der Generalsekretär erklärte, dass es hier um eine neue Bestimmung betreffend den Anmerkungstatbestand gehe. Es solle so dafür gesorgt werden, dass auch die Gemeinden mit adäquaten Bestimmungen preisgünstigen Wohnraum sicherstellen und im Grundbuch anmerken lassen könnten. Heute fehle der dafür notwendige Anmerkungstatbestand im Gesetz. Man könne das preisgünstige Wohnen zwar dem WFG unterstellen und im Grundbuch anmerken. Wenn aber gemeindliche Regelungen zur Anwendung kommen, gehe das nicht. Deshalb werde die nachfolgende Formulierung vorgeschlagen. Die Formulierung habe man mit dem Amt für Grundbuch und Geoinformation angeschaut:

*«<sup>1</sup> Die Sicherstellung der Zweckbindung der preisgünstigen Wohnungen ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu verfügen oder mittels Vertrag zu vereinbaren und im Grundbuch anmerken zu lassen.»*

Die Kommission sprach sich für diese Bestimmung aus. So werde der Handlungsspielraum der Gemeinden und die Sicherung von preisgünstigem Wohnungsbau erhöht.

Die Kommission stimmte dieser neuen Bestimmung mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

## **h) Schlussabstimmung**

In der Schlussabstimmung stimmte die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr der Vorlage Nr. 3537.3 - 15578 mit den von der Kommission beschlossenen Änderungen mit 14 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu. Sie lehnte damit gleichzeitig die Initiative ab.

## **4. ANTRAG**

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr beantragt dem Kantonsrat, auf die Vorlage Nr. 3537.3 - 15578 einzutreten, die Gesetzesinitiative abzulehnen und dem Gegenvorschlag der Kommission zuzustimmen.

Walchwil, 22. Mai 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr

Der Präsident: Peter Rust

Beilagen:

- Spezial-Synopse mit 4 Spalten (Geltendes Recht/Initiative/Antrag RR/Antrag RUV)
- Memorandum von Rechtsanwalt Prof. Dr. Beat Stalder, Bern, vom 13. Mai 2024