

Spezial-Synopse

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (aufgrund der Mehrwert-Initiative)

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
		Planungs- und Baugesetz (PBG)	
		<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Zug,</i></p> <p>gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung[SR 700] vom 22. Juni 1979, Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen[SR 702] vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	
		I.	
		Der Erlass BGS 721.11 , Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021), wird wie folgt geändert:	

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung[SR 700] vom 22. Juni 1979, Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen[SR 702] vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1], beschliesst:</p>		<p>Ingress (geändert)</p> <p>Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung[SR 700] vom 22. Juni 1979, Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen[SR 702] vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Verfassung des Kantons Zug (Kantonsverfassung, KV) vom 31. Januar 1894[BGS 111.1], beschliesst:</p>	
<p>§ 52a Mehrwertabgabe</p> <p>² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.</p> <p>^{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</p>	<p>§ 52a Abs. 2 (geändert), Abs. 2a (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)</p> <p>² Die Höhe der Abgabe beträgt 30 % des Bodenmehrerts.</p> <p>^{2a} Die Gemeinden erheben bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 30 % des um Fr. 500 000.– gekürzten Bodenmehrerts. Sie können diese Abgabe in ihren Bauordnungen auf maximal 50 % erhöhen.</p>	<p>§ 52a Abs. 2 (geändert auf Wortlaut geltendes Recht), Abs. 2a (geändert), Abs. 3 (geändert auf Wortlaut geltendes Recht), Abs. 4 (gelöscht)</p> <p>² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.</p> <p>^{2a} Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % des um Fr. 1 500 000.– gekürzten Bodenmehrerts erheben. (Aufzählung unverändert)</p>	<p>§ 52a Abs. 2a (geändert), Abs. 3a (neu)</p> <p>^{2a} 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.</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>a) Aufgehoben.</p> <p>b) Aufgehoben.</p> <p>³ Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.</p>	<p>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.</p>	<p>^{3a} Der Verkehrswert wird in Anwendung einer anerkannten Schätzungsmethode ermittelt, wobei in der Regel Folgendes gilt:</p> <p>a) für die Flächen, welche zu preisgünstigem Wohnen genutzt werden, erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts über die Ertragswertmethode. Als Mietertrag für diese Flächen sind 60 % der Marktmiete anzunehmen;</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
	<p>⁴ Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend.</p>	<p>⁴ Gelöscht.</p>	<p>b) für die übrigen Flächen erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts nach der Residualwertmethode (Basis Verkauf von Stockwerkeigentum).</p>
<p>§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung</p> <p>¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.</p>	<p>§ 52a0 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)</p> <p>¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen. Übersteigt der Wert der Sachleistung den Betrag von Fr. 500 000.–, ist der Vertrag durch die Gemeindeversammlung bzw. den Grossen Gemeinderat zu genehmigen.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Marktwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.</p>	<p>§ 52a0 Abs. 1 (geändert auf Wortlaut geltendes Recht)</p> <p>¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.</p>	<p>§ 52a0 Abs. 1 (geändert)</p> <p>¹ Anstelle einer Geldleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>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.</p>	<p>³ Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Marktwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.</p>		
<p>§ 52a1 Veranlagung</p>		<p>§ 52a1 Abs. 2 (geändert)</p>	<p>§ 52a1 Abs. 1a (neu), Abs. 1b (neu)</p> <p>^{1a} Besteht im Zeitpunkt der Veranlagung keine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum oder ist dessen Umfang noch nicht festgelegt, bestimmt die kantonale Schätzungskommission sowohl den Mehrwert ohne als auch den Mehrwert mit preisgünstigem Wohnraum nach Massgabe von § 52a Abs. 3 und 3a.</p> <p>^{1b} 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.</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>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.</p>		<p>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 von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.</p>	
<p>§ 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung</p> <p>¹ Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und</p> <p>b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.</p>		<p>§ 52b Abs. 1</p> <p>¹ Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und</p> <p>b) (geändert) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen 100 % der Abgabe für sich.</p>	<p>§ 52b Abs. 5 (geändert)</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>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 vorgeht[Art. 836 ZGB]. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.</p>			<p>⁵ Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht[Art. 836 ZGB]. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.</p>
<p>§ 52c Kürzung, Befreiung</p> <p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für</p> <p>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;</p>	<p>§ 52c Abs. 2</p> <p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für</p> <p>a) (geändert) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als Fr. 500 000.– zur Folge haben;</p>	<p>§ 52c Abs. 2</p> <p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für</p> <p>a) (geändert) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als Fr. 1 500 000.– zur Folge haben;</p>	

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
<p>§ 52d Zweckbindung</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss</p> <p>a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;</p>	<p>§ 52d Abs. 1 (geändert), Abs. 2, Abs. 3 (neu)</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, davon sind mindestens 50 % für preisgünstige Wohnungen vorzusehen.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss</p> <p>a) (geändert) diese Leistung vertraglich gesichert und im Grundbuch angemerkt werden und raumplanerischen Massnahmen oder preisgünstigen Wohnungen dienen oder dafür verwendet werden;</p>	<p>§ 52d Abs. 1 (geändert), Abs. 2, Abs. 3 (gelöscht)</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, worunter auch die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus fällt.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss</p> <p>a) (geändert auf Wortlaut geltendes Recht) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;</p>	<p>§ 52d Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu), Abs. 2</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonen zu entschädigen sind, sind die Mittel in erster Linie für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.</p> <p>^{1a} Das Verfügungsrecht über die Mittel der Spezialfinanzierung steht der Exekutive zu, soweit der preisgünstige Wohnungsbau gefördert wird.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss</p> <p>a) (geändert) diese Leistung vertraglich gesichert und im Sinne von § 52d Abs. 1 verwendet werden;</p>

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
	<p>³ Als preisgünstig gelten Wohnungen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz wie auch Wohnungen, die von der Gemeinde als speziell geeignet für eine Förderung mittlerer Einkommensschichten beurteilt werden und die mindestens 25 Jahre lang einer Kostenmiete unterliegen. Alters- und behindertengerechter Wohnraum sowie Projekte von Wohnbaugenossenschaften verdienen dabei eine besondere Förderung.</p>	<p>³ Gelöscht.</p>	
			<p>§ 52d1 (neu) Sicherstellung preisgünstige Wohnungen</p> <p>¹ 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.</p>
		<p>II.</p>	
		<p><i>Keine Fremdänderungen.</i></p>	
		<p>III.</p>	
		<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>	

Geltendes Recht	[D1] Initiative betr. Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative) vom 3. März 2023	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 30. Januar 2024; Vorlage Nr. 3537.3 (Laufnummer 17578)	Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 22. Mai 2024; Vorlage Nr. 3537.5 (Laufnummer 17735)
		IV.	
		Diese Änderung untersteht als Gegenvorschlag zu einer Gesetzesinitiative der Volksabstimmung gemäss § 35 Abs. 6 der Kantonsverfassung[BGS 111.1]. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.	
		Zug, ... Kantonsrat des Kantons Zug Der Präsident Karl Nussbaumer Der Landschreiber Tobias Moser Publiziert im Amtsblatt vom ...	