

**[M14] Schlussabstimmung im Kantonsrat vom 31. Oktober 2024; Vorlage Nr. 3537; Gegenvorschlag zur Gesetzesinitiative für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! – Verdichtung fair gestalten (Mehrwert-Initiative)**

## **Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Änderung vom [...]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS-Nummern)

Neu: –  
Geändert: **721.11**  
Aufgehoben: –

---

*Der Kantonsrat des Kantons Zug,*

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>1)</sup> vom 22. Juni 1979, auf Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen<sup>2)</sup> vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Verfassung des Kantons Zug (Kantonsverfassung, KV) vom 31. Januar 1894<sup>3)</sup>,

*beschliesst:*

### **I.**

Der Erlass BGS [721.11](#), Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021), wird wie folgt geändert:

### **Ingress (geändert)**

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

---

<sup>1)</sup> SR [700](#)

<sup>2)</sup> SR [702](#)

<sup>3)</sup> BGS [111.1](#)

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>4)</sup> vom 22. Juni 1979, auf Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen<sup>5)</sup> vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Verfassung des Kantons Zug (Kantonsverfassung, KV) vom 31. Januar 1894<sup>6)</sup>, beschliesst:

### § 52a Abs. 2a (geändert), Abs. 3a (neu)

<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.

- a) *Aufgehoben.*
- b) *Aufgehoben.*

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

- a) Für die Flächen, die zu preisgünstigem Wohnen genutzt werden, erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts über die Ertragswertmethode. Als Mietertrag für diese Flächen sind 60 % der Marktmiete anzunehmen.
- b) Für die übrigen Flächen erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts nach der Residualwertmethode (Basis: Verkauf von Stockwerkeigentum).

### § 52a0 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

<sup>1</sup> Anstelle einer Geldleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und mit schriftlichem Vertrag gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.

<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Marktwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.

<sup>3</sup> 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.

---

<sup>4)</sup> SR [700](#)

<sup>5)</sup> SR [702](#)

<sup>6)</sup> BGS [111.1](#)

**§ 52a1 Abs. 1a (neu), Abs. 1b (neu), Abs. 2 (geändert)**

<sup>1a</sup> 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.

<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.

<sup>2</sup> 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.

**§ 52b Abs. 1, Abs. 5 (geändert)**

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

b) **(geändert)** behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen 100 % der Abgabe für sich.

<sup>5</sup> 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<sup>7)</sup>. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

**§ 52c Abs. 2**

<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für

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;

---

<sup>7)</sup> Art. 836 ZGB

**§ 52d Abs. 1 (geändert), Abs. 2**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung. Sofern aus dieser keine Rückzonen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, worunter prioritär die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus fällt.

<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss

- a) **(geändert)** diese Leistung mit schriftlichem Vertrag gesichert und im Sinne von § 52d Abs. 1 verwendet werden;

**§ 52d1 (neu)**

**Sicherstellung preisgünstige Wohnungen**

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

**II.**

Keine Fremdänderungen.

**III.**

Keine Fremdaufhebungen.

**IV.**

Diese Änderung untersteht als Gegenvorschlag zu einer Gesetzesinitiative der Volksabstimmung gemäss § 35 Abs. 6 der Kantonsverfassung<sup>8)</sup>. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

Zug, ...

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Kantonsratspräsident  
Karl Nussbaumer

Der Landschreiber  
Tobias Moser

---

<sup>8)</sup> BGS [111.1](#)

**[Fundst. od. Gesch.-Nr.]**

---

Publiziert im Amtsblatt vom ...