



Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 6. September 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 2736.2 - 15426 an der Sitzung vom 6. September 2017 beraten. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte und Detailberatung
3. Antrag

1. Ausgangslage

Im ersten Teil der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geht es um die Umsetzung von Bundesrecht auf kantonaler Ebene.

Der Bericht des Regierungsrats Nr. 2736.1 - 15425 beschreibt und erklärt die beantragten Anpassungen. Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz des Bundes ist bereits seit 2014 in Kraft und bezweckt die Förderung eines sorgsamen Umgangs mit dem Boden. Bauzonen sollen massvoll festgelegt und kompakte Siedlungen angestrebt werden. Es geht um verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von unbestellten Grundstücken (Brachen).

Mit der Revision des RPG verschärfte der Bund die Mehrwertabgabe und führte zuhanden der Kantone eine Mindestregelung samt Mindestabgabesatz von 20 Prozent des Bodenmehrerts ein. Den Kantonen ist es unbenommen, einen höheren Abgabesatz festzulegen. Die Erhebung der Abgabe ist lediglich in jenen Fällen bundesrechtlich vorgeschrieben, bei denen Land, welches sich bis zu diesem Zeitpunkt ausserhalb der Bauzone befunden hatte, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. Wichtig ist, dass die Abgabe erst fällig wird, sobald das Grundstück überbaut oder veräussert – und damit der Mehrwert realisiert – wird.

Auf Seite 27 weist der Regierungsrat auf die finanziellen Auswirkungen hin: Bei Neueinzonungen wird sich in den nächsten 15 Jahren im ganzen Kanton im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevisionen eine Mehrwertabgabe von insgesamt rund 40 Millionen Franken ergeben, die zu 60 Prozent den Gemeinden und zu 40 Prozent dem Kanton zufallen wird. Hinzu kommt die Mehrwertabschöpfung aufgrund von Umzonungen mit erheblicher Wertsteigerung sowie Aufzonungen und Bebauungsplänen mit erheblicher Erhöhung des Nutzungsmasses. Hier geht der Kanton Zug weiter als die bundesrechtliche Vorgabe, weil es gegenüber allen anderen Mehrwertabgabepflichtigen Subjekten unfair wäre, diesen Mehrwert nicht zu besteuern. Weil die Vorlage doch erheblich finanzielle Auswirkungen auf den Kanton hat, entschied sich die Stawiko, diese Vorlage zu beraten. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der zusätzliche administrative Aufwand für den Kanton ohne Erhöhung der heutigen Personalstellen erbracht werden kann. Die zusätzlichen Aufgaben bei der Schätzungs-kommission dürften zu einem Mehraufwand führen, der auf die abgabepflichtigen Personen abgewälzt werden kann.

Der Regierungsrat beantragt auch eine Änderung von § 5 PBG, mit der eine notwendige Anpassung für den Vollzug des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes vollzogen wird.

Die ebenfalls beantragte Fremdänderung von § 196 des Steuergesetzes schliesslich stelle sicher, dass die Grundstückgewinnsteuer in einem einzigen Erlass geregelt wird. Dazu weist der Regierungsrat auf Seite 18 seines Berichtes darauf hin, dass die steuerliche Behandlung der Mehrwertabgabe im Bereich von Grundstücken des Geschäftsvermögens nicht explizit gesetzlich geregelt werden müsse, da dies steuerlich als Gewinnungs- bzw. Anlagekosten zu qualifizieren sei.

2. Eintretensdebatte und Detailberatung

Eintreten war in der Stawiko unbestritten, denn es geht um die Umsetzung von Bundesrecht.

Die Detailberatung wurde anhand der Synopse der Kommission für Raumplanung und Umwelt vorgenommen, die ihrem Bericht Nr. 2736.3 - 15467 beiliegt. Nachfolgend werden diejenigen Paragraphen aufgeführt, die zu Diskussionen führten oder zu denen Anträge gestellt worden sind. Bei allen anderen Paragraphen folgt die Stawiko den Anträgen des Regierungsrats.

Zu § 48 Abs. 2^a Bst. a und b wurde bezüglich der Gebietsverdichtung der Antrag gestellt, die Änderungen der vorberatenden Kommission abzulehnen und der Formulierung des Regierungsrats stattzugeben. Die Änderung der Kommission sei eine Verschärfung der Auflagen, die abgelehnt werden müsse.

Die Stawiko-Mehrheit folgt jedoch den Argumenten, die auf Seiten 2 und 3 des Kommissionsberichts aufgeführt sind.

Der Antrag wurde mit 6 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag vorberatenden Kommission mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

Zu § 49 Abs. 1 Bst. a wurde bezüglich der Einleitung des Landumlegungs- und Gebietsverdichtungsverfahrens der Antrag gestellt, die Erhöhung der Quoren gemäss der vorberatenden Kommission abzulehnen und der Formulierung des Regierungsrats stattzugeben. Die Änderung der Kommission sei eine Verschärfung der Auflagen, die abgelehnt werden müsse.

Die Stawiko-Mehrheit ist jedoch mit der Erhöhung der Quoren einverstanden.

Der Antrag wurde mit 6 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag vorberatenden Kommission mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

Zu § 52 Abs. 1 Bst. a und b beantragt die Kommission gemäss den Ausführungen auf Seite 3 ihres Berichts Änderungen, damit der Paragraph im Wesentlichen wieder dem geltenden Recht entspreche. Auf Nachfrage wurde die Stawiko informiert, dass das Durchführungsorgan immer die Gemeinde sei. Es wäre für die Transparenz angebracht, das im Gesetz explizit zu erwähnen. Es wurde jedoch kein entsprechender Antrag gestellt.

Zu § 52 Abs. 1^a wurde bezüglich der Verfahren und Entscheide der Antrag gestellt, die Erhöhung der Quoren gemäss der vorberatenden Kommission abzulehnen und der Formulierung des Regierungsrats stattzugeben. Die Änderung der Kommission sei eine Verschärfung der Auflagen, die abgelehnt werden müsse.

Die Stawiko-Mehrheit folgt jedoch den Argumenten, die auf Seite 3 des Kommissionsberichts aufgeführt sind.

Der Antrag wurde mit 6 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag vorberatenden Kommission mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

Zu § 52 Abs. 1^a Bst. a und b wurde der Antrag gestellt, die Änderungen der Kommission wie folgt zu korrigieren, damit Klarheit darüber herrsche, ob ein Anteil von genau neun Zehntel berücksichtigt werden müsse oder nicht:

...

a) ~~mehr als~~ neun Zehntel **oder mehr** der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche und

b) ~~über~~ neun Zehntel **oder mehr** der konsumierten Baumasse verfügen.

- Die Stawiko stimmt dieser Änderung einstimmig zu.

Zu § 52a Abs. 2^a Bst. a und b wurde bezüglich der Mehrwertabgabe der Antrag gestellt, die Änderungen der vorberatenden Kommission abzulehnen und der Formulierung des Regierungsrats stattzugeben. Die Änderung der Kommission sei eine Verschärfung der Auflagen, die abgelehnt werden müsse.

Die Stawiko-Mehrheit folgt jedoch den Argumenten, die auf Seite 5 des Kommissionsberichts aufgeführt sind.

Der Antrag wurde mit 6 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag vorberatenden Kommission mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

- **Zu § 52a1 Abs. 2** stimmt die Stawiko dem Antrag der vorberatenden Kommission einstimmig zu, da es sich um die logische Anpassung zu den Änderungen in § 52a handelt.

Zu § 52b Abs. 1 Bst. a hat sich die Stawiko die Frage gestellt, wieso der Kanton auch noch 40 Prozent der Abgabe erhält. Im Bericht des Regierungsrats wird auf Seite 22 erklärt, dass dem Kanton durch die Verdichtung ebenfalls erheblich Kosten entstehen würden. Erwähnt werden namentlich Bau und Ausbau der Infrastruktur, die Förderung des öffentlichen Verkehrs, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum oder das Schaffen von Erholungsräumen. Der Finanzdirektor hat darauf hingewiesen, dass die in **Abs. 1 Bst. a** erwähnte Abgabe im Kanton Zug praktisch nicht zur Anwendung gelange. Wesentlicher sei **Abs. 1 Bst. b**, wo 100 Prozent der Abgabe bei den Gemeinden verbleibt.

Zu § 52d Abs. 1 wurde betreffend Zweckbindung der Antrag gestellt, die Änderungen der vorberatenden Kommission abzulehnen. Es sei nicht Aufgabe des Gesetzgebers, hier einen speziellen Bereich zu bevorzugen. Für die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau gibt es separate Rechtsgrundlagen wie das Wohnraumförderungsgesetz vom 30. Januar 2003 (BGS 851.211). Die Formulierung des Regierungsrats, wonach die Mehrwertabgabe «für raumplanerische Massnahmen» zu verwenden ist, lässt der entscheidenden Behörde die dafür notwendigen Handlungsoptionen offen.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag des Regierungsrats mit 4 Ja- zu 3 Nein-Stimmen ohne Enthaltung zu.

Zu § 52f Abs. 2 und 3 wurde betreffend Ausübung des Kaufrechts durch den Gemeinderat der Antrag gestellt, die Änderungen der vorberatenden Kommission abzulehnen. Die Stawiko lehnt die Argumentation auf Seite 6 des Kommissionsberichtes grossmehrheitlich ab. Sie ist nicht damit einverstanden, die Bäuerinnen und Bauern zu bevorzugen. Die Formulierung des Regierungsrats in Abs. 2 und 3 erscheint angemessen.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag des Regierungsrats mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

Zu § 53 Abs. 2 beantragt die vorberatende Kommission, das geltende Recht beizubehalten und lediglich die Einschränkung «namentlich» wegzulassen. Folgerichtig wird der vom Regierungsrat beantragte **Bst. e** betreffend Enteignung im Falle einer Weigerung gelöscht, weil dies der Kommission zu weit geht.

Hinweis: Die Argumente zu diesem Antrag finden sich **im Kommissionsbericht irrtümlicherweise auf Seite 4**, obwohl sie eigentlich nach den Ausführungen zu § 52f und vor der Schlussabstimmung erscheinen müssten.

In der Stawiko wurde der Antrag gestellt, die Änderungen der vorberatenden Kommission abzulehnen und der Formulierung des Regierungsrats stattzugeben, die die Enteignung im Falle einer Weigerung ermöglicht.

- Die Stawiko stimmt dem Antrag der vorberatenden Kommission mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung zu.

3. Antrag

Gestützt auf diesen Bericht beantragen wir Ihnen einstimmig, auf die Vorlage Nr. 2736.2 - 15426 einzutreten und ihr mit den von der Stawiko beantragten Änderungen gemäss Detailberatung zuzustimmen.

Unterägeri, 6. September 2017

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission

Die Präsidentin: Gabriela Ingold

Beilage:

- Synopse vierspaltig