

## Spezial-Synopse

## Teilrevision PBG – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>		
	Der Kantonsrat des Kantons Zug,  gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700], Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen[SR 702] und auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],  <i>beschliesst:</i>		
	<b>I.</b>		
	Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 <sup>1)</sup> (Stand 1. September 2013) wird wie folgt geändert:		
Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700] und auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1], beschliesst:	<b>Ingress (geändert)</b> Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700], Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen[SR 702] und auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1], beschliesst:		
<b>§ 3</b> Zuständigkeiten – Regierungsrat  <sup>1</sup> Der Regierungsrat beschliesst  e) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzvereinbarungen für kantonale Zwecke.	<b>§ 3 Abs. 1</b>  <sup>1</sup> Der Regierungsrat beschliesst  e) <b>(geändert)</b> Enteignungen, Landumlegungen und Grenzvereinbarungen für kantonale Zwecke;  f) <b>(neu)</b> den Mitteleinsatz der kantonalen Einnahmen aus der Mehrwertabgabe.		
<b>§ 5</b> Zuständigkeiten – Baudirektion  <sup>1</sup> Die Baudirektion fördert und überwacht den Vollzug des Gesetzes.	<b>§ 5 Abs. 1 (geändert)</b>  <sup>1</sup> Die Baudirektion ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes.		
<b>§ 7</b> Zuständigkeiten – Gemeinden  <sup>2</sup> Der Gemeinderat beschliesst	<b>§ 7 Abs. 2</b>  <sup>2</sup> Der Gemeinderat beschliesst		

<sup>1)</sup> BGS 721.11

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
f) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke.	f) <b>(geändert)</b> Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke sowie Gebietsverdichtungen; g) <b>(neu)</b> den Mitteleinsatz der gemeindlichen Einnahmen aus der Mehrwertabgabe.		
7. Landumlegung und Grenzbereinigung	<b>Titel nach § 47 (geändert)</b> 7. Landumlegung, Gebietsverdichtung und Grenzbereinigung		
§ 48 Begriff und Zweck	§ 48 Abs. 2a (neu)  <sup>2a</sup> Die Gebietsverdichtung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken, Grundstücksteilen und Miteigentumsanteilen sowie in der Aufhebung von Dienstbarkeiten und Baurechten zur Förderung der Neuüberbauung in Gebieten, welche: a) der kantonale Richtplan für die Verdichtung vorsieht; b) innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans liegen.	§ 48 Abs. 2a  <sup>2a</sup> Die Gebietsverdichtung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken, Grundstücksteilen und Miteigentumsanteilen sowie in der Aufhebung von Dienstbarkeiten und Baurechten zur Förderung der Neuüberbauung in Gebieten, welche: a) <b>(geändert)</b> der kantonale Richtplan für die Verdichtung vorsieht und b) <b>(geändert)</b> innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans mit Bauverpflichtung liegen.	
§ 49 Einleitung und Durchführung des Verfahrens  <sup>1</sup> Das Landumlegungsverfahren wird eingeleitet  a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in die Umlegung einzubeziehenden Landes gehört; oder  <sup>3</sup> Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.	§ 49 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)  <sup>1</sup> Das Landumlegungs- sowie das Gebietsverdichtungsverfahren werden eingeleitet  a) <b>(geändert)</b> durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der in die Umlegung oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei Drittel der konsumierten Baumasse verfügen; oder  <sup>3</sup> Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Berechtigten bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung oder die Gebietsverdichtung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.	§ 49 Abs. 1  <sup>1</sup> Das Landumlegungs- sowie das Gebietsverdichtungsverfahren werden eingeleitet  a) <b>(geändert)</b> durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als drei Viertel der in die Umlegung oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über drei Viertel der konsumierten Baumasse verfügen; oder	
§ 51 Landzuteilung, Geldausgleich und Entschädigung  <sup>2</sup> Landumlegung und Grenzbereinigung müssen auf den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, von altem und neuem Besitzstand Bedacht nehmen. Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile sind durch Geld auszugleichen.	§ 51 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)  <sup>2</sup> Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils am Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum.		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p><sup>3</sup> Landumlegung, Gebietsverdichtung und Grenzberreinigung müssen auf den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, von altem und neuem Besitzstand Bedacht nehmen. Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile sind durch Geld auszugleichen.</p>		
<p><b>§ 52</b> Verfahren und Entscheide</p> <p><sup>1</sup> Im Landumlegungsverfahren entscheidet das Durchführungsorgan über die Einleitung des Verfahrens, über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung[Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okt. 1974 (SR <a href="#">843</a>; WEG), Art. 9.].</p>	<p><b>§ 52 Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu)</b></p> <p><sup>1</sup> Im Landumlegungs- und Gebietsverdichtungsverfahren entscheidet das Durchführungsorgan über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung[Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR <a href="#">843</a>; WEG), Art. 9.].</p> <p><sup>1a</sup> Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei Drittel der konsumierten Baumasse verfügen.</p>	<p><b>§ 52 Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Das Durchführungsorgan entscheidet:</p> <p>a) <b>(neu)</b> im Landumlegungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung[Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR <a href="#">843</a>; WEG), Art. 9.];</p> <p>b) <b>(neu)</b> im Gebietsverdichtungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung.</p> <p><sup>1a</sup> Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung von drei Viertel der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig über</p> <p>a) <b>(neu)</b> mehr als neun Zehntel der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche und</p> <p>b) <b>(neu)</b> über neun Zehntel der konsumierten Baumasse verfügen.</p>	<p><b>§ 52 Abs. 1a</b></p> <p><sup>1a</sup> Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung von drei Viertel der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig über</p> <p>a) <b>(geändert)</b> neun Zehntel oder mehr der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche und</p> <p>b) <b>(geändert)</b> neun Zehntel oder mehr der konsumierten Baumasse verfügen.</p>
	<p><b>Titel nach § 52 (neu)</b> <i>7a. Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit</i></p>		
	<p><b>Titel nach Titel 7a. (neu)</b> <i>7a.1. Planungsmehrwert</i></p>		
	<p><b>§ 52a (neu)</b> Mehrwertabgabe</p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch:</p> <p>a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;</p>	<p><b>§ 52a Abs. 2a (geändert)</b></p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p>b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.</p> <p><sup>2a</sup> Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrwerts erheben können bei:</p> <p>a) Umzonungen, welche einen Mehrwert des Bodens von mehr als 50 % zur Folge haben oder</p> <p>b) Aufzonungen und Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 50 %.</p> <p><sup>3</sup> 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><sup>2a</sup> Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrwerts erheben können bei:</p> <p>a) <b>(geändert)</b> Umzonungen, für das den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 50 % übersteigende Mass;</p> <p>b) <b>(geändert)</b> Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung von mehr als 50 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer von mehr als 1,2 vorliegt.</p>	
	<p><b>§ 52a0 (neu)</b> Mehrwertabgabe als Sachleistung</p> <p><sup>1</sup> Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt, auch als Sachleistung erfolgen.</p> <p><sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Leistung dem Umfang des Barwerts der Mehrwertabgabe entsprechen.</p> <p><sup>3</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zu diesem Betrag gedeckt. Der Restbetrag erfolgt in Geldwert.</p>		
	<p><b>§ 52a1 (neu)</b> Veranlagung</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.</p>	<p><b>§ 52a1 Abs. 2 (geändert)</b></p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p><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 – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von Umzonungen, welche einen Mehrwert des Bodens von mehr als 50 % zur Folge haben, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 50 % der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.</p> <p><sup>3</sup> Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes[BGS <a href="#">162.1</a>] sowie nach § 61 ff. PBG .</p> <p><sup>4</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz[§ 34 ff. VRG] erhoben werden.</p> <p><sup>5</sup> Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.</p>	<p><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 – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.</p>	
	<p><b>§ 52b (neu)</b> Erhebung, Fälligkeit, Sicherung</p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und behält:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.</p> <p><sup>2</sup> 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 – unter solidarischer Haftbarkeit, wird fällig 30 Tage nach:</p> <p>a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p>b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt, Einräumung von Baurechten.</p> <p><sup>3</sup> Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.</p> <p><sup>4</sup> Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei:</p> <p>a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;</p> <p>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;</p> <p>c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;</p> <p>d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes[BGS <a href="#">632.1</a>] von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 lit. e – h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.</p> <p><sup>5</sup> Den Gemeinwesen stehen 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><b>§ 52c (neu)</b> Kürzung, Befreiung</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für:</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p>a) Einzonungen sowie für Umzonungen, welche einen Mehrwert des Bodens von mehr als 50 % zur Folge haben, Aufzonungen und Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 50 %, welche dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallen;</p> <p>b) Arrondierungen mit einer einzuzonenden Fläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>.</p>		
	<p><b>§ 52d (neu)</b> Zweckbindung</p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen[Art. 3 RPG] verwendet wird.</p> <p><sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss:</p> <p>a) diese Leistung raumplanerischen Massnahmen dienen[Art. 3 RPG] oder für sie verwendet werden;</p> <p>b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.</p>	<p><b>§ 52d Abs. 1 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen[Art. 3 RPG], insbesondere für preisgünstigen Wohnungsbau verwendet wird.</p>	<p><b>§ 52d Abs. 1 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen[Art. 3 RPG] verwendet wird.</p>
	<p><b>Titel nach § 52d (neu)</b> <i>7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland</i></p>		
	<p><b>§ 52e (neu)</b> Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusage der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.</p> <p><sup>2</sup> Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass:</p> <p>a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;</p> <p>b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.</p> <p><sup>3</sup> Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> <p><sup>4</sup> Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
	<p><b>§ 52f (neu)</b> Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands</p> <p><sup>1</sup> Verharrt Bauland von der Eigentümerschaft verschuldet unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission zum Verkehrswert ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>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;</p> <p>b) es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen;</p> <p>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.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur aufgrund einer Interessenabwägung ausüben, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p><sup>3</sup> Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p>	<p><b>§ 52f Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)</b></p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben:</p> <p>a) <b>(neu)</b> aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;</p> <p>b) <b>(neu)</b> bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.</p> <p><sup>3</sup> Das gesetzliche Kaufrecht entfällt</p> <p>a) <b>(neu)</b> bei der selbstbewirtschaftenden Landwirtin bzw. beim selbstbewirtschaftenden Landwirt,</p> <p>b) <b>(neu)</b> dessen landwirtschaftlich genutzter Boden am Siedlungsrand liegt und</p> <p>c) <b>(neu)</b> die bzw. der mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.</p> <p><sup>4</sup> Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p>	<p><b>§ 52f Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (gelöscht)</b></p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur aufgrund einer Interessenabwägung ausüben, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p>a) gelöscht</p> <p>b) gelöscht</p> <p><sup>3</sup> Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p> <p>a) gelöscht</p> <p>b) gelöscht</p> <p>c) gelöscht</p> <p><sup>4</sup> Gelöscht.</p>



Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
<p><b>§ 53</b> Enteignungsfälle</p> <p><sup>1</sup> Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht.</p> <p><sup>2</sup> Das Enteignungsrecht kann namentlich geltend gemacht werden für</p> <p>a) den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;</p> <p>b) die Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen an öffentlichen und privaten Gewässern sowie die Inanspruchnahme von Materialien für Gewässerverbauungen und Hochwasserschutz;</p> <p>c) die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;</p> <p>d) Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen.</p>	<p><b>§ 53 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Zwecke das Enteignungsrecht.</p> <p><sup>2</sup> Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden</p> <p>a) <b>(geändert)</b> für den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;</p> <p>b) <b>(geändert)</b> für die Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen an öffentlichen und privaten Gewässern sowie die Inanspruchnahme von Materialien für Gewässerverbauungen und Hochwasserschutz;</p> <p>c) <b>(geändert)</b> für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;</p> <p>d) <b>(geändert)</b> für Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen;</p> <p>e) <b>(neu)</b> im Fall einer Weigerung der Grundeigentümerschaft im Gebietsverdichtungsverfahren, um für die notwendigen Mitwirkungshandlungen bei einer Neuüberbauung Hand zu bieten, sofern ein rechtskräftiger ordentlicher Bebauungsplan mit einer Bauverpflichtung[Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okt. 1974 (SR <a href="#">843</a>; WEG), Art. 9.] vorliegt.</p>	<p><b>§ 53 Abs. 1 (geändert auf Wortlaut geltendes Recht), Abs. 2 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht.</p> <p><sup>2</sup> Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für</p> <p>a) <b>(geändert auf Wortlaut geltendes Recht)</b> den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;</p> <p>b) <b>(geändert auf Wortlaut geltendes Recht)</b> die Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen an öffentlichen und privaten Gewässern sowie die Inanspruchnahme von Materialien für Gewässerverbauungen und Hochwasserschutz;</p> <p>c) <b>(geändert auf Wortlaut geltendes Recht)</b> die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;</p> <p>d) <b>(geändert auf Wortlaut geltendes Recht)</b> Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen.</p> <p>e) gelöscht</p>	
<p><b>§ 67</b> Rechtsschutz</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleibt:</p> <p>e) die Entscheide der Schätzungskommission (7. und 8. Abschnitt) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen.</p>	<p><b>§ 67 Abs. 2</b></p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleibt:</p> <p>e) <b>(geändert)</b> die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7, 7a und 8) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen;</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)	[M11] Antrag der Staatswirtschaftskommission vom 6. September 2017; Vorlage Nr. 2736.4 (Laufnummer 15525)
<p><b>§ 71</b> Bisherige Pläne und Bauvorschriften</p>	<p><b>§ 71 Abs. 4 (neu)</b></p> <p><sup>4</sup> Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.</p>		
	<p><b>II.</b></p>		
	<p>Steuergesetz vom 25. Mai 2000<sup>1)</sup> (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:</p>		
<p><b>§ 196</b> Steuerobjekt – Aufwendungen</p> <p><sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p> <p>k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt.</p>	<p><b>§ 196 Abs. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p> <p>k) <b>(geändert)</b> Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;</p> <p>l) <b>(neu)</b> Die Mehrwertabgabe ist bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer vom Gewinn in Abzug zu bringen.</p>		
	<p><b>III.</b></p>		
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>		
	<p><b>IV.</b></p>		
	<p>Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung[BGS <a href="#">111.1</a>]. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft[Inkrafttreten am ...].</p>		
	<p>Zug, Kantonsrat des Kantons Zug</p> <p>Der Präsident Daniel Thomas Burch</p> <p>Die stv. Landschreiberin Renée Spillmann Siegwart</p> <p>Publiziert im Amtsblatt vom ...</p>		

<sup>1)</sup> BGS [632.1](#)