

**[M13] Ergebnis der 1. Lesung im Kantonsrat vom 26. Oktober 2017; inkl. Änderungen der Redaktionskommission; Vorlage Nr. 2736.5 (Laufnummer 15589)**

**Planungs- und Baugesetz  
(PBG)**

Änderung vom [...]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS Nummern)

Neu: –  
Geändert: 632.1 | **721.11**  
Aufgehoben: –

---

*Der Kantonsrat des Kantons Zug,*

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

---

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

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

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

beschliesst:

### **I.**

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998<sup>1)</sup> (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

#### **Ingress (geändert)**

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung<sup>2)</sup>, Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen<sup>3)</sup> und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung<sup>4)</sup>,

beschliesst:

#### **§ 5 Abs. 1 (geändert)**

<sup>1)</sup> Die Baudirektion ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes.

#### **§ 7 Abs. 2**

<sup>2)</sup> Der Gemeinderat beschliesst

- f) **(geändert)** Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke sowie Gebietsverdichtungen.

#### **Titel nach § 47 (geändert)**

*7. Landumlegung, Gebietsverdichtung und Grenzbereinigung*

#### **§ 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 und
- b) innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans mit Bauverpflichtung liegen.

---

<sup>1)</sup> BGS [721.11](#)

<sup>2)</sup> SR [700](#)

<sup>3)</sup> SR [702](#)

<sup>4)</sup> BGS [111.1](#)

**§ 49 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)**

<sup>1</sup> Das Landumlegungs- und das Gebietsverdichtungsverfahren werden eingeleitet

- a) **(geändert)** 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

<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.

**§ 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.

<sup>3</sup> Landumlegung, Gebietsverdichtung und Grenzbereinigung müssen auf den Ausgleich von Vor- und Nachteilen sowie von altem und neuem Besitzstand Bedacht nehmen. Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile sind durch Geld auszugleichen.

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

<sup>1</sup> Das Durchführungsorgan entscheidet

- a) **(neu)** im Landumlegungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung<sup>1)</sup>;
- b) **(neu)** im Gebietsverdichtungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung.

<sup>1a</sup> Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung von drei Viertel der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig verfügen über

- a) neun Zehntel oder mehr der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche und

---

<sup>1)</sup> Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR [843](#); WEG), Art. 9.

- b) neun Zehntel oder mehr der konsumierten Baumasse.

**Titel nach § 52 (neu)**

*7a. Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit*

**Titel nach Titel 7a. (neu)**

*7a.1. Planungsmehrwert*

**§ 52a (neu)**

**Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch

- a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
- b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.

<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

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 50 % übersteigende Mass;
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 50 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.

<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.

**§ 52a0 (neu)**

**Mehrwertabgabe als Sachleistung**

<sup>1</sup> Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt, auch als Sachleistung erfolgen.

<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert 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 Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

### **§ 52a1 (neu)**

#### **Veranlagung**

<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.

<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.

<sup>3</sup> Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes<sup>1)</sup> sowie nach § 61 ff. PBG.

<sup>4</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz<sup>2)</sup> erhoben werden.

<sup>5</sup> Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

### **§ 52b (neu)**

#### **Erhebung, Fälligkeit, Sicherung**

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

- a) behält 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;
- b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.

<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 –, wird fällig 30 Tage nach

---

<sup>1)</sup> BGS [162.1](#)

<sup>2)</sup> § 34 ff. VRG

## [Geschäftsnummer]

---

- a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;
- b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt, Einräumung von Baurechten.

<sup>3</sup> Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.

<sup>4</sup> Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- 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 Eheteile einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes<sup>1)</sup> von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

<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<sup>2)</sup>. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

### § 52c (neu)

#### **Kürzung, Befreiung**

<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.

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

---

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

<sup>2)</sup> Art. 836 ZGB

- a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 50 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 50 % zur Folge haben;
- b) Arrondierungen mit einer einzuzonenden Fläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>.

### **§ 52d (neu)**

#### **Zweckbindung**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen<sup>1)</sup> verwendet wird.

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

- a) diese Leistung raumplanerischen Massnahmen dienen<sup>2)</sup> oder dafür verwendet werden;
- b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fließen.

### **Titel nach § 52d (neu)**

#### *7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland*

### **§ 52e (neu)**

#### **Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen**

<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.

<sup>2</sup> Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass

- a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
- b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.

<sup>3</sup> Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

---

<sup>1)</sup> Art. 3 RPG

<sup>2)</sup> Art. 3 RPG

**§ 52f (neu)**

**Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands**

<sup>1</sup> Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- 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.
- b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.
- 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben

- a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
- b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.

<sup>3</sup> Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn

- a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
- b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.

<sup>4</sup> Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.

<sup>5</sup> Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

**§ 53 Abs. 2 (geändert)**

<sup>2</sup> Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für  
(Aufzählung unverändert)

**§ 67 Abs. 2**

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt:



- e) (**geändert**) die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7, 7a und 8) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen;

### § 71 Abs. 4 (neu)

<sup>4</sup> Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

## II.

Steuergesetz vom 25. Mai 2000<sup>1)</sup> (Stand 11. November 2017) wird wie folgt geändert:

### § 196 Abs. 1

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- k) (**geändert**) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;
- l) (**neu**) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes<sup>2)</sup>.

## III.

Keine Fremdaufhebungen.

## IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung<sup>3)</sup>. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft<sup>4)</sup>.

---

1) BGS [632.1](#)

2) BGS [721.11](#)

3) BGS [111.1](#)

4) Inkrafttreten am ...

**[Geschäftsnummer]**

---

Zug, ...

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident  
Daniel Thomas Burch

Die stv. Landschreiberin  
Renée Spillmann Siegwart

Publiziert im Amtsblatt vom ...