

Word-Synopse (3 Spalten mit formatierten Änderungen)

Teilrevision PBG – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	Planungs- und Baugesetz (PBG)	
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Zug,</i></p> <p>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],</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	
	I.	
	Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 ¹⁾ (Stand 1. September 2013) wird wie folgt geändert:	
Planungs- und Baugesetz (PBG)		
vom 26. November 1998 (Stand 1. September 2013)		
<i>Der Kantonsrat des Kantons Zug,</i>		
gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700] und	gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700].	

¹⁾ BGS [721.11](#)

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],	Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über <u>Zweitwohnungen</u> [SR 702] und auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],	
<i>beschliesst:</i>		
<p>§ 3 Zuständigkeiten – Regierungsrat</p> <p>¹ Der Regierungsrat beschliesst</p> <p>a) Änderungen des kantonalen Richtplanes ohne wesentliche räumliche Auswirkungen;</p> <p>b) kantonale Nutzungs-, Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne ohne den planerischen Schutz des Grundwassers nach der Spezialgesetzgebung;</p> <p>c) die Regionalpläne und die Trägerschaft von Agglomerationsprogrammen;</p> <p>d) die Sicherung kantonaler Planungen;</p> <p>e) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für kantonale Zwecke.</p> <p>² Er regelt auf dem Verordnungsweg</p> <p>a) die Baubegriffe und ist ermächtigt, den Beitritt des Kantons Zug zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu erklären;</p>	<p>e) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für kantonale Zwecke;</p> <p>f) den Mitteleinsatz der kantonalen Einnahmen aus der Mehrwertabgabe.</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>b) die Einzelheiten des Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens, auch mit den elektronisch eingerichteten Abläufen;</p> <p>c) die Koordinationsstelle für kantonale Entscheide im Planungs- und Baubewilligungsverfahren;</p> <p>d) die besonderen Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen von Arealbebauungen und Bebauungsplänen;</p> <p>e) das übrige Ausführungsrecht zu diesem Gesetz.</p> <p>³ Der Regierungsrat genehmigt die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne.</p>		
<p>§ 5 Zuständigkeiten – Baudirektion</p> <p>¹ Die Baudirektion fördert und überwacht den Vollzug des Gesetzes.</p> <p>² Die Baudirektion</p> <p>a) führt den kantonalen Richtplan nach;</p> <p>b) beschliesst kleine Änderungen von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen;</p> <p>c) genehmigt die gemeindlichen Richtpläne, Erschliessungs-, Baulinien und Strassenpläne;</p>	<p>¹ Die Baudirektion <u>ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Gesetzes Planungs- und Baugesetzes.</u></p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
d) trifft für den Kanton die weiteren Entscheide, sofern dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung keine andere zuständige Behörde bezeichnet.		
<p>§ 7 Zuständigkeiten – Gemeinden</p> <p>¹ Die Einwohnergemeinden erlassen ihre Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne durch allgemeinverbindliche Beschlüsse.</p> <p>² Der Gemeinderat beschliesst</p> <p>a) gemeindliche Richtpläne;</p> <p>b) gemeindliche Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne;</p> <p>c) Bebauungspläne und kleine Änderungen von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen im einfachen Verfahren gemäss § 40;</p> <p>d) unwesentliche Änderungen des Zonenplanes wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören;</p> <p>e) die Sicherung gemeindlicher Planungen;</p> <p>f) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke.</p>	<p>f) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke; <u>sowie Gebietsverdichtungen</u>;</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>³ Der Gemeinderat trifft grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt die baupolizeilichen Aufgaben im ganzen Gemeindegebiet. Vorbehalten bleibt § 6 Abs. 1 dieses Gesetzes.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren.</p>	g) den Mitteleinsatz der gemeindlichen Einnahmen aus der Mehrwertabgabe.	
7. Landumlegung und Grenzbereinigung	7. Landumlegung, <u>Gebietsverdichtung</u> und Grenzbereinigung	
<p>§ 48 Begriff und Zweck</p> <p>¹ Die Landumlegung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken. Sie hat zum Ziel,</p> <p>a) den Vollzug von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen zu erleichtern;</p> <p>b) die Grundstücke für die vorgesehene Nutzung besser zu formen;</p> <p>c) Land auszuscheiden, um Erschliessungsanlagen und andere Werke im öffentlichen Interesse zu fördern.</p> <p>² Die Grenzbereinigung bezweckt, durch Flächenabtausch Grundstücksgrenzen neu zu ziehen.</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>³ Das bäuerliche Bodenrecht[Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Okt. 1991 (SR 211.412.11); Bodenverbesserungs- Verordnung vom 14. Juni 1971 (SR 913.1); Meliorationsgesetz vom 27. Okt. 1960 (BGS 923.1).] bleibt insbesondere für Grenzverbesserungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken vorbehalten.</p>	<p>^{2a} 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:</p> <p>a) der kantonale Richtplan für die Verdichtung vorsieht;</p> <p>b) innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans liegen.</p>	<p>a) der kantonale Richtplan für die Verdichtung vorsieht; <u>und</u></p> <p>b) innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans <u>mit Bauverpflichtung</u> liegen.</p>
<p>§ 49 Einleitung und Durchführung des Verfahrens</p> <p>¹ Das Landumlegungsverfahren wird eingeleitet</p> <p>a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in die Umlegung einzubeziehenden Landes gehört; oder</p> <p>b) durch Entscheid der zuständigen Behörde.</p>	<p>¹ Das Landumlegungsverfahren wird <u>Landumlegungs- sowie das Gebietsverdichtungsverfahren werden</u> eingeleitet</p> <p>a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des <u>zwei Drittel der</u> in die Umlegung <u>oder Gebietsverdichtung</u> einzubeziehenden Landes Fläche gehört; <u>und welche gleichzeitig über zwei Drittel der konsumierten Baumasse verfügen</u>; oder</p>	<p>a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel <u>drei Viertel</u> der in die Umlegung oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei Drittel <u>drei Viertel</u> der konsumierten Baumasse verfügen; oder</p>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>² Die Grenzbereinigung wird vom Gemeinderat auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers oder auch von Amtes wegen angeordnet.</p> <p>³ Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.</p>	<p>³ Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer-, <u>die Berechtigten</u> bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung <u>oder die Gebietsverdichtung</u> selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.</p>	
<p>§ 51 Landzuteilung, Geldausgleich und Entschädigung</p> <p>¹ Das durchführende Organ regelt die Eigentumsverhältnisse, die Dienstbarkeiten und Grundlasten in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt.</p> <p>² 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.</p>	<p>² Landumlegung-Die Grundeigentümerinnen und Grenzbereinigung müssen auf Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach 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. 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.</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>³ 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>§ 52 Verfahren und Entscheide</p> <p>¹ 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 843; WEG), Art. 9.].</p>	<p>¹ Im Landumlegungsverfahren <u>Landumlegungs- und Gebietsverdichtungsverfahren</u> 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. Oktober 1974 (SR 843; WEG), Art. 9.].</p> <p>^{1a} 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>¹ Im Landumlegungs- und Gebietsverdichtungsverfahren entscheidet das <u>Das Durchführungsorgan über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtungentscheidet:-</u></p> <p>a) im Landumlegungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung[Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843; WEG), Art. 9.];</p> <p>b) im Gebietsverdichtungsverfahren über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung.</p> <p>^{1a} Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung der Mehrheit von drei Viertel 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>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>² Im Grenzbereinigungsverfahren entscheidet die zuständige Behörde über die Anordnung und über den Bereinigungsplan.</p> <p>³ Vor Abschluss des Verfahrens ist der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan während 30 Tagen auf der betreffenden Gemeindekanzlei öffentlich aufzulegen. Gegen die Neuzuteilung bzw. den Bereinigungsplan und die Entschädigungen sowie die Kostenverteilung kann während der Auflagefrist beim Durchführungsorgan bzw. bei der zuständigen Behörde Einsprache erhoben werden.</p> <p>⁴ Entscheide über die Einsprachen können innert 20 Tagen an die Schätzungskommission weitergezogen werden.</p>		<p>a) mehr als neun Zehntel der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche und</p> <p>b) über neun Zehntel der konsumierten Baumasse verfügen.</p>
	7a. Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit	
	7a.1. Planungsmehrwert	
	<p>§ 52a Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch:</p> <p>a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.</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>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>³ Der Bodenmehrert 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) Umzonungen, welche einen Mehrwert des Bodens für das den bisherigen Bodenmehrert von mehr als 50-% zur Folge haben oder <u>übersteigende Mass;</u></p> <p>b) Aufzonungen und Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses, <u>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.</u></p>
	<p>§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung</p> <p>¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt, auch als Sachleistung erfolgen.</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Leistung dem Umfang des Barwerts der Mehrwertabgabe entsprechen.</p> <p>³ 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>§ 52a1 Veranlagung</p> <p>¹ 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>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 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>³ Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes [BGS 162.1] sowie nach § 61 ff. PBG .</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 – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von <u>entsprechenden</u> 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>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>⁴ Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz [§ 34 ff. VRG] erhoben werden.</p> <p>⁵ Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.</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 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>² 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)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt, Einräumung von Baurechten.</p> <p>³ Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.</p> <p>⁴ 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 632.1] von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 lit. e – h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>⁵ 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>§ 52c Kürzung, Befreiung</p> <p>¹ 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>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für:</p> <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 m².</p>	
	<p>§ 52d Zweckbindung</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen[Art. 3 RPG] verwendet wird.</p> <p>² 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>¹ 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>
	7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland	
	<p>§ 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.</p> <p>² 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>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.</p>	
	<p>§ 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands</p> <p>¹ 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>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	<p>² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur aufgrund einer Interessenabwägung ausüben, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p>³ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p>	<p>² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur aufgrund einer Interessenabwägung ausüben, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p>a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;</p> <p>b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.</p> <p>³ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird. Das gesetzliche Kaufrecht entfällt:</p> <p>a) bei der selbstbewirtschaftenden Landwirtin bzw. beim selbstbewirtschaftenden Landwirt,</p> <p>b) dessen landwirtschaftlich genutzter Boden am Siedlungsrand liegt und</p> <p>c) die bzw. der mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.</p> <p>⁴ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p>
<p>§ 53 Enteignungsfälle</p> <p>¹ Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht.</p>	<p>¹ Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche <u>und im öffentlichen Interesse liegende</u> Zwecke das Enteignungsrecht.</p>	<p>¹ Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Zwecke das Enteignungsrecht.</p>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>² 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>³ Die Enteignung kann sich auf dingliche und auf damit verbundene obligatorische Rechte, wie Miete und Pacht, erstrecken.</p>	<p>² Das Enteignungsrecht kann namentlich geltend gemacht werden für</p> <p>a) <u>für</u> den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;</p> <p>b) <u>für</u> die Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen an öffentlichen und privaten Gewässern sowie die Inanspruchnahme von Materialien für Gewässerverbauungen und Hochwasserschutz;</p> <p>c) <u>für</u> die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;</p> <p>d) <u>für</u> Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen.;</p> <p>e) 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 843; WEG), Art. 9.] vorliegt.</p>	<p>² Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden <u>für</u></p> <p>a) für den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans;</p> <p>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) für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses;</p> <p>d) für Anlagen für die Telekommunikation, sofern nicht Bundesrecht gilt, und für Werkleitungen; die zuständige Behörde kann Dritten das Enteignungsrecht verleihen.;</p> <p>e) <i>Gelöscht.</i></p>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>§ 67 Rechtsschutz</p> <p>¹ Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz[BGS 162.1].</p> <p>² Vorbehalten bleibt:</p> <p>a) Baueinsprachen erfolgen vor dem Entscheid des Gemeinderates über das Baugesuch und sind vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch zu beurteilen; die Entscheide des Gemeinderates unterliegen unter Vorbehalt von Bst. b hienach der Verwaltungsbeschwerde;</p> <p>b) Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist;</p> <p>c) die Beschwerdefrist gegen Beschlüsse über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen beträgt 20 Tage;</p> <p>d) der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen die Genehmigungen des Regierungsrates von Bauvorschriften und Plänen nur soweit, als sie die Beschlüsse der Gemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat;</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<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>f) keine aufschiebende Wirkung haben kantonale Rechtsmittel</p> <p>1. gegen den Erlass oder die Änderung von kantonalen Schutzzonen und gegen einzelne kantonale Massnahmen zum Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt;</p> <p>2. gegen die Sicherung von Planungen (5. Abschnitt);</p> <p>3. gegen die vorzeitige Besitzeinweisung gemäss § 65.</p> <p>³ Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind vorweg darauf zu prüfen, welchen Teil des Bauvorhabens sie betreffen. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten entsprechend ganz oder teilweise freigeben. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Zwischenentscheid hat keine aufschiebende Wirkung. Das Verwaltungsgericht kann auf Gesuch hin oder von Amtes wegen die aufschiebende Wirkung erteilen, wenn die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausreichend begründet scheint.</p>	<p>e) die Entscheide der Schätzungskommission (7. (Abschnitte 7, 7a und 8. Abschnitt) 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)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>⁴ Wer missbräuchlich Rechtsmittel ergreift und dadurch der Bauherrin oder dem Bauherrn einen Schaden zufügt, kann dafür haftbar gemacht werden. Im Streitfall entscheidet das Zivilgericht.</p>		
<p>§ 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften</p> <p>¹ Die Gemeinden passen bis Ende 2016 ihre Vorschriften an dieses Gesetz an.</p> <p>² Die gemeindlichen Bauvorschriften sind bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen, sofern der Regierungsrat den Beitritt zur IVHB erklärt hat.</p> <p>³ Diese Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern.</p>	<p>⁴ Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.</p>	
	II.	
	Steuergesetz vom 25. Mai 2000 ¹⁾ (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:	
<p>§ 196 Steuerobjekt – Aufwendungen</p> <p>¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p>		

¹⁾ BGS [632.1](#)

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>a) Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten sowie Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge;</p> <p>b) Kosten für Planungen wie insbesondere Bebauungspläne, Baugesuche und -ermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden;</p> <p>c) Entschädigungen für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten auf dem Grundstück;</p> <p>d) Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung;</p> <p>e) Grundeigentümerbeiträge, insbesondere Werkleituings-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge;</p> <p>f) Ausgewiesene Mäklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie die ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf;</p> <p>g) Mit der Handänderung verbundene Abgaben;</p> <p>h) Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen wie insbesondere Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum;</p>		

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
<p>i) Früher bereits von der Grundstückgewinnsteuer gemäss § 191 Abs. 2 erfasste Gewinne;</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>² Nicht anrechenbar sind:</p> <p>a) der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;</p> <p>b) Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge (insbesondere Baukreditzinsen) oder Aufwand zu berücksichtigen sind.</p> <p>³ Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Dritten in Abzug zu bringen.</p> <p>⁴ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzdauer gemachten Aufwendungen.</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;¹</p> <p>l) Die Mehrwertabgabe ist bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer vom Gewinn in Abzug zu bringen.</p>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 11. April 2017; Vorlage Nr. 2736.2 (Laufnummer 15426)	Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 30. Juni 2017; Vorlage Nr. 2736.3 (Laufnummer 15467)
	Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung[BGS 111.1]. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft[Inkrafttreten am ...].	
	Zug, Kantonsrat des Kantons Zug Der Präsident Daniel Thomas Burch Die stv. Landschreiberin Renée Spillmann Siegwart Publiziert im Amtsblatt vom ...	