



Kanton Zug

Teilrevision Bauordnung

Stand öffentliche Auflage

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

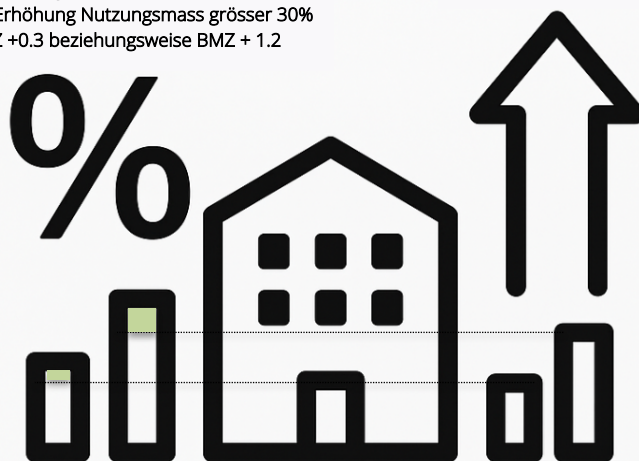
Kommunale Mehrwertabgabe

20% Mehrwertabgabe:

- bei Umzonungen,
wenn Bodenmehrwert grösser 30%
- bei Aufzonungen,
wenn Erhöhung Nutzungsmass grösser 30%
und AZ +0.3 beziehungsweise BMZ + 1.2

Planungsvorteil infolge:

- Umzonungen
- Aufzonungen



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31032 – 17.11.2025

Inhalt

KURZFASSUNG	3
1 EINLEITUNG	4
1.1 Rückblick	4
1.2 Gesamtrevision: Ergebnis der öffentlichen Auflage	5
1.3 Allenfalls separate Vorlage «Mehrwertabgabe»	6
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR MEHRWERTABGABE	7
2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen	7
2.2 Rechenbeispiel	9
2.3 Wie gestaltet sich das Verfahren?	10
2.4 Keine Auswirkungen auf die laufende Gesamtrevision und Teilrevision Rigistrasse	12
3 ERLÄUTERUNGEN ZUR JUSTIERUNG VON § 55a BO	13
4 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE	14
ANHANG	15
A1 Umrechnung IVHB Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage	15
A2 Um- und Aufzonungen Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage	16
A3 Übersicht Um- und Aufzonungen Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage	17

Auftraggeber

Einwohner Gemeinde Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Angelica Eichenberger / Michael Camenzind

Titelbild

Eigene Grafik

KURZFASSUNG

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19.9.2022

Die Gemeindeversammlung hat am 15.9.2022 der Ergänzung der Bauordnung (BO) um einen § 55a BO zugestimmt, der die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen verlangt. Gemäss den damals geltenden Rahmenbedingungen infolge des Bundesgerichtsentscheids Meikirch vom 5.4.2022 war die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht freiwillig, sondern obligatorisch.

Neue bundesrechtliche Ausgangslage

Nach dem Bundesgerichtsentscheid hat das Bundesparlament in der Herbstsession 2023 eine Änderung im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) beschlossen. Die Gemeinden können neu eine kommunale Mehrwertabgabe einführen oder darauf verzichten. In Antizipation der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebung wurde die Inkraftsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe ausgesetzt. Sie soll koordiniert mit der laufenden Gesamtrevision erfolgen. Infolge der neuen bundesrechtlichen Ausgangslage, welche neu eine Wahlfreiheit zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen vorsieht, ist der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht mehr beachtlich.

Einwendungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden zahlreiche Einwendungen eingereicht, welche aufgrund der geänderten rechtlichen Ausgangslage die erneute Abstimmung über die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verlangen. Der Gemeinderat unterstützt diese Einwendungen. Die Frage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird von der Gesamtrevision ausgeklammert und der Stimmbevölkerung als separate Abstimmungsfrage vorgelegt.

Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss § 52a Abs. 2a PBG zu verzichten und folglich den bisherigen § 55a BO nicht in die neue Bauordnung zu übernehmen.

Justierung von § 55a BO für den Fall einer Bestätigung der kommunalen Mehrwertabgabe

Für den Fall, dass sich die Stimmbevölkerung für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht und den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15.9.2022 bestätigt, wird § 55a BO redaktionell angepasst. Insbesondere wird klargestellt, dass die laufende Ortsplanungsrevision von einer allfälligen kommunalen Mehrwertabgabe befreit ist.

Die erwähnten redaktionellen Änderungen sind in der BO-Synopse rot dargestellt und im Kapitel 3 erläutert. Sie werden dem Kanton zur Genehmigung beantragt, sofern sich die Stimmbevölkerung für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht.

1 EINLEITUNG

1.1 Rückblick

Teilrevision 2022

An der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 wurde die Vorlage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen von Grundstücken einstimmig angenommen.

In der Abstimmungsvorlage wurde unter anderem ausgeführt, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGR-Entscheide Meikirch) einen gänzlichen Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen als bundesrechtswidrig qualifiziert (vgl. Abstimmungsvorlage, S. 20), was mitunter ein Grund für den deutlichen Entscheid gewesen sein dürfte.

Das Raumplanungsgesetz (Artikel 5 RPG) wurde infolge des Bundesgerichtsentscheids Meikirch vom Bundesparlament im Rahmen der Gesetzgebungsarbeiten zu RPG 2 angepasst, so dass die Kantone bei Um- und Aufzonungen nicht mehr zwingend eine Mehrwertabgabe verlangen müssen (Änderung vom 29. September 2023; Inkraftsetzung durch den Bundesrat voraussichtlich Mitte 2026). Diese Anpassung ist im Sinne der meisten kantonalen Gesetzgebungen, welche es den Gemeinden freistellen, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben oder darauf zu verzichten.

In Antizipierung der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebung wurde die Inkraftsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe ausgesetzt. Sie soll mit der laufenden Gesamtrevision koordiniert werden. Somit ist der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 infolge der wesentlich geänderten planungsrechtlichen Ausgangslage nicht in Rechtskraft erwachsen.

Kantonale Mehrwertinitiative

Am 18. Mai 2025 hat die Zuger Stimmbevölkerung die kantonale Mehrwertinitiative sowie den Gegenvorschlag des Kantonsrats abgelehnt. Diese Initiative hätte die Gemeinden zur Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen (inkl. Bebauungspläne) verpflichtet. In der Folge bleibt die Einführung einer Mehrwertabgabepflicht bei Um- und Aufzonungen (inkl. Bebauungspläne) wie bisher den Zuger Gemeinden überlassen (Kann-Bestimmung; vgl. § 52a Abs. 2a Planungs- und Baugesetz (PBG)).

Gesamtrevision

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision wurde die betreffende Bauordnungsbestimmung zur Mehrwertabgabe (§ 55a Bauordnung) zunächst unverändert übernommen (Art. 42 neue Bauordnung in der Fassung für die erste öffentliche Auflage). Erläuternd wurde in der Kommentarspalte zur Synopse ergänzt, dass Art. 42 neue Bauordnung aufgrund der Planbeständigkeit nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Revision der Nutzungsplanung sei. Der Gemeinderat hat den Entwurf der Bauordnung am 20. Mai 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

1.2 Gesamtrevision: Ergebnis der öffentlichen Auflage

Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage der revidierten Nutzungsplanung zwischen 5. Juni und 4. Juli 2025 gingen fünf Anträge (Einwendungen) betreffend die Mehrwertabgabe ein. Sämtliche Einwendende sind zusammengefasst der Ansicht, dass § 55a Bauordnung im Jahr 2022 von der Stimmbevölkerung in der Annahme festgesetzt wurde, dass das Bundesgericht eine solche Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonen verlange. Dem sei aufgrund der Änderung von Art. 5 RPG aber nicht mehr so. Folglich könne man sich nicht mehr auf die Planbeständigkeit berufen und die Stimmbevölkerung müsse im Rahmen der Ortsplanungsrevision auch zur Mehrwertabgabe befragt werden. Die Einwendenden beantragen sinngemäss die ersatzlose Streichung des Mehrwertabgabeparagraphen, zumal die Baarer Stimmbevölkerung die kantonale Mehrwertinitiative sowie den Gegenvorschlag des Kantonsrats am 18. Mai 2025 deutlich ablehnte.

Entscheid des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 30. September 2025 folgende Beschlüsse gefasst:

- Die kommunale Mehrwertabgabe (§ 55a BO) wird dem Souverän im Rahmen der Ortsplanungsrevision erneut zur Disposition gestellt, weil man sich infolge zwischenzeitlich veränderter Ausgangslage (Änderung Bundesrecht zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonen) nicht mehr auf die Planbeständigkeit von der erst im Jahre 2022 beschlossenen Mehrwertabgabebestimmung berufen kann.
- Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss § 52a Abs. 2a PBG zu verzichten und folglich den bisherigen § 55a BO nicht in die neue Bauordnung zu übernehmen.

1.3 Allenfalls separate Vorlage «Mehrwertabgabe»

Kommunale Mehrwertabgabe allenfalls als separate Abstimmungsfrage

Noch offen ist, ob die freiwillige Einführung einer kommunale Mehrwertabgabe aus dem Paket der Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans herausgelöst und der Stimmbevölkerung im Sinne einer Wiedererwägung als separate Abstimmungsfrage zur Abstimmung unterbreitet wird.

Die Aufteilung in zwei Abstimmungsfragen (Gesamtrevision / Einführung kommunale Mehrwertabgabe) wäre grundsätzlich möglich, da es sich planungsrechtlich – trotz inhaltlicher Zusammenhänge – um eigenständige Fragestellungen handelt. Die Stimmbevölkerung hätte damit die Möglichkeit, sich über die Gesamtrevision und die Frage der kommunalen Mehrwertabgabe je separat eine Meinung zu bilden und entsprechend eigenständige Entscheide zu fällen. Das Vorgehen im Zusammenhang mit der Abstimmung wird nach der öffentlichen Auflage festgelegt.

Öffentliche Auflage

Die kommunale Mehrwertabgabe war gemäss der Deklaration in der öffentlichen Auflage zur Gesamtrevision von der Mitwirkung ausgeschlossen, da man in der damaligen Einschätzung vom Grundsatz der Planbeständigkeit des Beschlusses vom 15. September 2022 ausgegangen ist.

Im Rahmen der Wiedererwägung infolge der zahlreichen Einwendungen wurde diese Frage nochmals juristisch überprüft. Infolge der neuen bundesrechtlichen Ausgangslage, welche neu eine Wahlfreiheit zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen vorsieht, ist der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht mehr beachtlich.

Daher wird die gesetzlich geforderte öffentliche Auflage für die separate Abstimmungsfrage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe nachgeholt.

Der Gemeinderat hat die Vorlage an der Sitzung vom 18.11.2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Während der 30-tägigen Auflage können dazu Einwendungen eingereicht werden.

Ausblick

Das weitere Vorgehen nach der öffentlichen Auflage gestaltet sich wie folgt:

- Auswertung Einwendungen
- 3.2.2026 1. Lesung Abstimmungsvorlage im Gemeinderat
- bis 18.3.2026 Einbezug RGPK
- 24.3.2026 2. Lesung Abstimmungsvorlage im Gemeinderat
- 26.5.2026 Informationsveranstaltung
- 14.6.2026 Abstimmung (als separate Vorlage oder eingebettet in die Gesamtrevision)

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR MEHRWERTABGABE

2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bundesrechtliche Vorgabe

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kanton Zug ist dieser Aufforderung mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes nachgekommen, die am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist.

Planungs- und Baugesetz

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug beschreibt in § 52a Abs. 1 die kantonale Mehrwertabgabe, die bei Einzonungen neuer Bauzonen anfällt.

Abs. 2a befugt die Gemeinden, in ihrer Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe festzulegen. Die Gemeinden können mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts erheben. Die Mehrwertabgabe kann für Umzonungen für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass abgegolten werden. Zudem kann eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und bei Bebauungsplänen festgelegt werden, wenn die Nutzungserhöhung mehr als 30 % beträgt und wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 vorliegt.

Auszug PBG Stand 23. Oktober 2021

§ 52a * Mehrwertabgabe

¹ 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.

² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.

^{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

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.

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.

Differenzierung

Zu differenzieren ist somit zwischen der obligatorischen Mehrwertabgabe bei Einzonungen, die der Kanton erhebt, und der freiwilligen Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen, die durch die Gemeinden erhoben werden kann.

Kantonale Mehrwertabgabe bei Einzonungen

Bei Einzonungen (erstmalige Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone sowie Umzonung einer OeLB in eine andere Bauzone) wird in jedem Fall – unabhängig von Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung – gemäss § 52a Abs. 1 PBG eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Freiwillige kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Den Gemeinden ist es dagegen freigestellt, für Umzonungen (z.B. Umzonung von Grundstücken in der Arbeitszone in eine Wohnzone) und Aufzonungen (z.B. Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 1.0) eine kommunale Mehrwertabgabe zu verlangen (sog. Überobligatorium; vgl. § 52a Abs. 2a PBG).

Die Voraussetzungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Die Mehrwertabgabe kommt im Rahmen von Bebauungsplänen sowie Um- und Aufzonungen ab einem Mehrwert beziehungsweise einer Nutzungserhöhung von mindestens 30 % sowie einer Ausnützungsteigerung von mehr als AZ 0.3 bzw. einer Baumassensteigerung von mehr als BMZ 1.2 zum Tragen (vgl. § 52a Abs. 2a PBG).

Die Mehrwertabgabe, welche durch die Grundeigentümerschaften zu leisten ist, beträgt maximal 20 %. Die Gemeinden könnten folglich auch einen tieferen Prozentsatz in der Bauordnung festlegen. Politisch zu entscheiden ist, ob dies aufgrund der angesetzten hohen Schwellenwerte sachgerecht ist.

2.2 Rechenbeispiel

Rechenbeispiel kommunale Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe kommt daher nur bei erheblichen Mehrwerten zu Tragen. Zu unterscheiden sind folgende Fälle, die zum besseren Verständnis anhand von fiktiven Rechenbeispielen hinterlegt sind:

Fall A Umzonung
§ 52a Abs. 2a lit. a)

Beispiel Umzonung von der Arbeitszone AB in eine Wohnzone W3b.

Bodenwert Zonenplan alt (AB)	Fr.	2'000.- pro m ²
Bodenwert Zonenplan neu (WA3)	Fr.	2'700.- pro m ²
Total Bodenmehrwert	Fr.	700.- pro m ²
Freibetrag (30 % bisheriger Bodenwert)	Fr.	600.- pro m ²
Abgabepflichtiger Mehrwert	Fr.	100.- pro m ²
Mehrwertabgabe (20 %)	Fr.	20.- pro m ²

Fall B1 Aufzonung ohne Mehrwertabgabe
§ 52a Abs. 2a lit. b)

Beispiel Aufzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone WA3.

Ausnützungsziffer Bauordnung alt (W2b)	AZ	0.65
Ausnützungsziffer Bauordnung neu (WA3)	AZ	0.90
Nutzungserhöhung		38 %
Erhöhung Ausnützungsziffer	AZ	0.25

Schwellenwert 1: Nutzungserhöhung + 30 %

Schwellenwert 2: AZ + 0.3

Keine Abgabe geschuldet, da der Schwellenwert 2 um 0.05 unterschritten wird.

Fall B2 Aufzonung mit Mehrwertabgabe
§ 52a Abs. 2a lit. b)

Beispiel Aufzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone WA4.

Ausnützungsziffer Bauordnung alt (W2b)	AZ	0.65
Ausnützungsziffer Bauordnung neu (WA4)	AZ	1.20
Nutzungserhöhung		84 %
Erhöhung Ausnützungsziffer	AZ	0.55

Schwellenwert 1: Nutzungserhöhung + 30 %

Schwellenwert 2: AZ + 0.3

Mehrwertabgabe geschuldet. Die Schätzungskommission ermittelt den Mehrwert (Hinweis: Allenfalls ist im Vorfeld ein verwaltungsrechtlicher Vertrag mit den Grundeigentümern zu vereinbaren).

Vom ermittelten Mehrwert ist dem die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass eine Abgabe von 20 % geschuldet.

Erläuterungen

Kommt der Bodenquadratmeterpreis nach einer Umzonung, namentlich von einer bisherigen Arbeits- neu in eine Wohn- und Arbeitszone, auf mehr als 30 % des bisherigen Werts zu liegen, kann die Gemeinde gestützt auf einen vorgängig abzuschliessenden verwaltungsrechtlichen Vertrag eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 % übersteigenden Masses verlangen.

Dasselbe gilt für Aufzonungen und Bebauungspläne mit Erhöhung des Nutzungsmasses. Auch hier ist nur für das die Nutzungserhöhung von mehr als 30 % übersteigende Mass eine Mehrwertabgabe geschuldet. Zugleich muss eine Aufzonung von mehr als AZ 0.3 vorliegen.

Die beiden Schwellenwerte sind daher so angesetzt, dass Aufzonungen um lediglich eine Nutzungszone (zum Beispiel von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3) nicht bereits der Mehrwertabgabe unterstellt sind.

Aus diesem Grund ist gemäss den kantonalen Vorgaben die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und Bebauungsplänen erst ab einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als AZ 0.3 beziehungsweise BMZ 1.2 geschuldet.

Gilt auf einer aufzuzonenden oder in einem Bebauungsplanperimeter liegenden Bauparzelle als Masseinheit für die Baudichte die Baumassenziffer (BMZ), ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 1.2 (ist äquivalent mit dem Vierfachen der Ausnützungsziffer) von der Mehrwertabgabe ausgenommen.

2.3 Wie gestaltet sich das Verfahren?

Vorgaben im PBG

Das PBG definiert das Verfahren rund um die obligatorische kantonale und die freiwillige kommunale Mehrwertabgabe, das nachfolgend zusammengefasst ist:

- **Was versteht man unter Mehrwert?**

Definition Mehrwert (§ 52a Abs. 3 PBG)

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: Massgeblicher Zeitpunkt ist somit die Rechtskraft der jeweiligen Planungsmassnahme.

- **Rolle des verwaltungsrechtlichen Vertrags?**

Verwaltungsrechtlicher Vertrag (§ 52a Abs. 2a PBG)

Die Mehrwertabgabe wird im Vorfeld in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt. Hier besteht das Problem, dass Verträge die gemeinsame Einigung voraussetzen. Kommt diese nicht zustande, stellt sich der Kanton auf den Standpunkt, dass anstelle eines verwaltungsrechtlichen Vertrags eine Verfügung des Gemeinderats möglich ist.

Unklar ist, in welchem Verhältnis dieser Vertrag zur eigentlichen Veranlagung der Mehrwertabgabe steht, für welche die Schätzungskommission zuständig ist. Das PBG lässt zudem offen, welches die zwingenden und freiwilligen Vertragsgegenstände sind und zu welchem Zeitpunkt der Vertrag abzuschliessen ist. Der Kanton ist sich dieser Unklarheiten bewusst. Es liegen Begehren vor, diesen Sachverhalt im Rahmen einer PBG-Revision zu klären.

- **Wer bestimmt die Höhe des Mehrwerts?**

Veranlagung (§ 52a1 PBG)

Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe. Sie verfügt die Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Um- oder Aufzonung bzw. des ordentlichen Bebauungsplans. Gegen die Veranlagungsverfügung der kantonalen Schätzungskommission kann Einsprache erhoben werden.

- **Zu welchem Zeitpunkt ist die Mehrwertabgabe zu zahlen?**

Erhebung, Fälligkeit und Sicherung (§ 52b PBG)

Das PBG geht davon aus, dass die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Um- und Aufzonung geschuldet ist. Jedoch wird die Höhe der «Schuld» erst mit der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung definiert. Den Gemeinden steht 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 gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans. Offen bleibt, wie das Pfandrecht bei einer Zwangsveräusserung einer Liegenschaft ausgestaltet ist, wenn die Veranlagungsverfügung erst später – innerhalb Jahresfrist nach Rechtskraft der Um- und Aufzonung – vorliegt. Obwohl keine Pflicht zum Eintrag im Grundbuch besteht, schafft ein solcher Klarheit für Rechtsnachfolger bei der Veräusserung einer Liegenschaft. Die Mehrwertabgabe ist bei der Überbauung (Zeitpunkt der Bauabnahme) oder bei einer Veräusserung (Eigentumswechsel, nicht jedoch bei Erbgang oder bei Eigentumswechsel unter Eheleuten oder bei Scheidung) zu bezahlen.

- **Wohin fliesst das Geld?**

Zweckbindung (§ 52d PBG)

Das Geld fliesst in eine Spezialfinanzierung. Der Finanztopf ist zweckgebunden. Damit können raumplanerische Massnahmen finanziert werden. Das PBG lässt diesbezüglich einen grossen Spielraum für die Finanzierung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse oder Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Bus, Velo, Fussverkehr, Strassenraumaufwertung etc.) offen.

- **Was kann alternativ geregelt werden?**

Mehrwertabgabe als Sachleistung (§ 52a0 PBG)

Alternativ zu einer Geldleistung können in einem «verwaltungsrechtlichen Vertrag» mit der Grundeigentümerschaft im gleichen Umfang Sachleistungen geregelt werden. Solche Verträge werden bei ordentlichen Bebauungsplänen vielfach abgeschlossen. Darin werden beispielsweise Fuss- und Fahrwegrechte oder die Zugänglichkeit von Plätzen und Freiräumen zugunsten der Öffentlichkeit geregelt.

2.4 Keine Auswirkungen auf die laufende Gesamtrevision und Teilrevision Rigistrasse

Mehrwertabgabe gilt nur für künftige Um- und Aufzonungen

Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.9.2022 entfaltet für die laufende Gesamtrevision keine Wirkung, da das Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde ausgesetzt wurde und § 55a BO daher nicht in Rechtskraft gesetzt wurde.

Sofern im Rahmen der erneuten Abstimmung zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe das Abstimmungsergebnis der Gemeindeversammlung vom 15.9.2022 bestätigt wird, entfaltet dies nur auf künftige Planungsmassnahmen (Um- und Aufzonungen sowie ordentliche Bebauungspläne) eine Wirkung.

Somit fällt mit der gleichzeitigen Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe mit der Gesamtrevision für die mit der Gesamtrevision vorgesehenen Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe an.

Dies gilt auch für die infolge der kantonalen Vorprüfung zum ordentlichen Bebauungsplan Rigistrasse neu erforderliche Zonenplananpassung für dieses Gebiet, welches jedoch gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.9.2022 ohnehin von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit ist.

Einordnung in Bezug auf die Planungsmassnahmen der laufenden Gesamtrevision

Wie im Anhang zu diesem Planungsbericht dargelegt ist, wird die Ausnützungsziffer beziehungsweise die Baumassenziffer im Rahmen der laufenden Gesamtrevision in den allermeisten Bauzonen nicht über die im PBG definierten, für eine kommunale Mehrwertabgabe relevanten Schwellenwerte erhöht.

Eine Mehrwertabgabe wäre allenfalls in folgenden Gebieten geschuldet gewesen:

- **Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerstrasse**

Hier gilt neu eine Ausnützungsziffer von 1.2, die beim Bau von preisgünstigen Wohnungen auf 1.5 erhöht werden darf. Die höhere Ausnützungsziffer (1.5) wäre mehrwertabgabepflichtig, wobei der entstehende Mehrwert durch die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen massgeblich gedämpft wird. Unklar ist, wie sich die Nutzungsverpflichtung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen auf den für die Mehrwertabgabe relevanten

Bodenmehrwert auswirkt. Das Gebiet ist bebauungsplanpflichtig. Sofern die kommunale Mehrwertabgabe durch die Stimmbevölkerung bestätigt wird, ist dannzumal bei den jeweiligen ordentlichen Bebauungsplänen zu beurteilen, ob durch die Grundeigentümerschaften infolge der Mehrausnützung eine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten wäre.

- **Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberneuhof**

Die Baumassenziffer wird von 5.5 auf 7 erhöht. Beim Bau von überhohen Erdgeschossen gilt eine Baumassenziffer von 7.5, womit jedoch keine zusätzlichen Ertragsflächen, sondern das Volumen überhoher Erdgeschosse kompensiert wird. Die Vorgaben, wonach Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) nur auf max. 50 % der Erdgeschossfläche zulässig sind und erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zu erfüllen sind, dämpfen den Mehrwert. Wie hoch der eigentliche Mehrwert effektiv ausfallen würde und ob überhaupt ein Mehrwert infolge der Kompensation überhoher Erdgeschosse vorliegt, müsste durch die kantonale Schätzungskommission bestimmt werden.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR JUSTIERUNG VON § 55a BO

Präzisierungen

Für den Fall, dass sich die Stimmbevölkerung für im Rahmen einer separaten Abstimmungsfrage für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht, wird § 55a BO wie folgt redaktionell angepasst:

- Die Voraussetzungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind abschliessend in § 52a Abs. 2a PBG geregelt. Die entsprechenden Verweise in § 55a Abs. 1 BO sind nicht nötig und können zu Widersprüchen bei einer Änderung im kantonalen Recht führen. Sie werden daher aufgehoben. Der blosser Verweis auf § 52a Abs. 2a PBG genügt.
- Die Gemeindeversammlung hat den ordentlichen Bebauungsplan Rigistrasse Inwil (Ersatz Scheibenhochhäuser) von der Mehrwertabgabe befreit. Gemäss kantonaler Vorprüfung muss auch die Grundnutzung im Zonenplan angepasst werden. Diese Zonenplanänderung ist eine Folge des ordentlichen Bebauungsplans und wird daher ebenfalls von der Mehrwertabgabe befreit.
- Die kommunale Mehrwertabgabe entfaltet nur auf künftige Auf- und Umzonungen eine Wirkung. Da die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans und die kommunale Mehrwertabgabe als separate Abstimmungsfragen gleichzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt werden, wird das Verhältnis dieser beiden Beschlüsse zueinander präzisiert. In § 55a BO wird daher klargestellt, dass eine allfällige kommunale Mehrwertabgabe nur für künftige Um- und Aufzonungen, nicht aber auf die laufende Gesamtrevision 2026 eine Wirkung entfaltet.

4 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Berichterstattung

Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage wurden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Nachfolgend ist das Ergebnis zusammengefasst:

Anzahl Schreiben

- Offen

Anträge

- Offen

ANHANG

A1 Umrechnung IVHB Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage

Erhöhung AZ und BZ aufgrund IVHB und Rundungswerte

Arbeitszonen

	Bauordnung rechtskräftig	Anpassungen Bauordnung aufgrund Einführung IVHB			Bauordnung revidiert		
Zone	BZ. max.	Erhöhung Baumasse (Prozent)*	Erhöhung Baumasse (BZ)	Zwischenwert Baumasse IVHB (BZ)	BZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (BZ)
AA	3.00	12.5%	0.375	3.375	3.50	3.7%	0.13
AB	4.00	10.5%	0.42	4.420	5.00	13.1%	0.58
AC	4.00	9.5%	0.38	4.380	5.00	14.2%	0.62
AD	5.00	9.0%	0.45	5.450	5.60	2.8%	0.15

* Ermittlung des Wertes anhand möglicher Grundrisse 10x20 m,
20 x 30 m und 30 x 40m je Arbeitszone, aufgrund neuer
Anrechenbarkeit der Aussenwände nach IVHB

Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen und Kernzonen

	Bauordnung rechtskräftig		Anpassungen Bauordnung aufgrund Einführung IVHB			Bauordnung revidiert					
Zone	AZ. Max.	Vollgeschosse	AZ. rechtskräftig inkl. Attika ¹⁾	AZ. rechtskräftig inkl. Schrägdach ²⁾	Mittelwert Ausnützungsziffer IVHB	AZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (AZ)	AZ. max. (preisg. Wohnraum)	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (Prozent)	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (AZ)
W2a	0.30	2	0.38	0.41	0.39	0.40	2.6%	0.01	-	-	-
W2b	0.50	2	0.63	0.68	0.65	0.65	0.0%	0.00	-	-	-
W3*	0.60	3	0.70	0.74	0.72	0.75	4.2%	0.03	0.90	25.0%	0.18
WA3	0.60	3	0.70	0.74	0.72	0.75	4.2%	0.03	0.90	25.0%	0.18
WA4	0.90	4	1.01	1.06	1.04	1.05	1.4%	0.01	1.20	15.9%	0.17
KA	1.25	4	1.41	1.47	1.44	1.45	0.9%	0.01	-	-	-

	BZ. max.	BZ. rechtskräftig inkl. Attika	BZ. rechtskräftig inkl. Schrägdach	Zwischenwert Baumassenziffer IVHB (BZ)	BZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (BZ)
WA5	5.0	-	5.5	5.5	5.50	0.0%	0.00

*neu W3b

¹⁾ AZ alt / anz. Vollgeschosse x (anz. Vollgeschosse + 0.5)
²⁾ AZ alt / anz. Vollgeschosse x (anz. Vollgeschosse + 0.7)

A2 Um- und Aufzonen Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage

Erhöhung AZ und BZ aufgrund von Aufzonen

Wohnzonen, Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen und Bauzonen mit Speziellen Vorschriften

Umzonung Nr.	Zone	Bauordnung rechtskräftig	Anpassung der Werte aufgrund Einführung IVHB
		AZ. max.	Ausnützungsziffer max. IVHB
1.3, 1.6, 1.13	W2b	0.50	0.65
1.5	Reserve- Bauzone W2b	0.50	0.65
1.11	W2b	0.50	0.65

Aufzoning						
Neue Zonierung	AZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (AZ)	AZ. max. preisg. Wohnraum	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (Prozent)	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (AZ)
W3b	0.75	15.38%	0.10	0.90	38.46%	0.25
W3b	0.75	15.38%	0.10	0.90	38.46%	0.25
W3a ¹⁾	0.65	0.00%	0.00	-	-	-

¹⁾ In der Wohnzone W3a sind wahlweise 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt. Keine Erhöhung der Ausnützungsziffer.

Umzonung Nr.	Zone	BZ. max.	Baumassenziffer max. IVHB (BZ)
		AZ. max.	Ausnützungsziffer max. IVHB (AZ)
4.3 Obereuhof und Neuhof	AD	5.00	5.45
	Zone	AZ. max.	Ausnützungsziffer max. IVHB (AZ)
	Reserve- Bauzone WA4	0.90	²⁾ AZ 1.04 = BZ 4.16

Aufzoning						
Neue Zonierung	BZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (BZ)	BZ. max. EG höher 4 m	Aufzoning inkl. EG höher 4m (Prozent)	Aufzoning inkl. EG höher 4 m (BZ)
BsV 2.2	7.00	28.44%	1.55	7.50	37.61%	2.05

Umzonung						
Neue Zonierung	BZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (BZ)	BZ. max. EG höher 4 m	Aufzoning inkl. EG höher 4m (Prozent)	Aufzoning inkl. EG höher 4 m (BZ)
BsV 2.2	7.00	Die Zuweisung der Reserve- Bauzone WA4 in die Arbeitszone AD ist keine Auf-, sondern Umzonung (Änderung der Nutzung). Dies führt in diesem Fall nicht zu einer Steigerung des Bodenwertes.		7.50	Die Zuweisung der Reserve- Bauzone WA4 in die Arbeitszone AD ist keine Auf-, sondern Umzonung (Änderung der Nutzung). Dies führt in diesem Fall nicht zu einer Steigerung des Bodenwertes.	

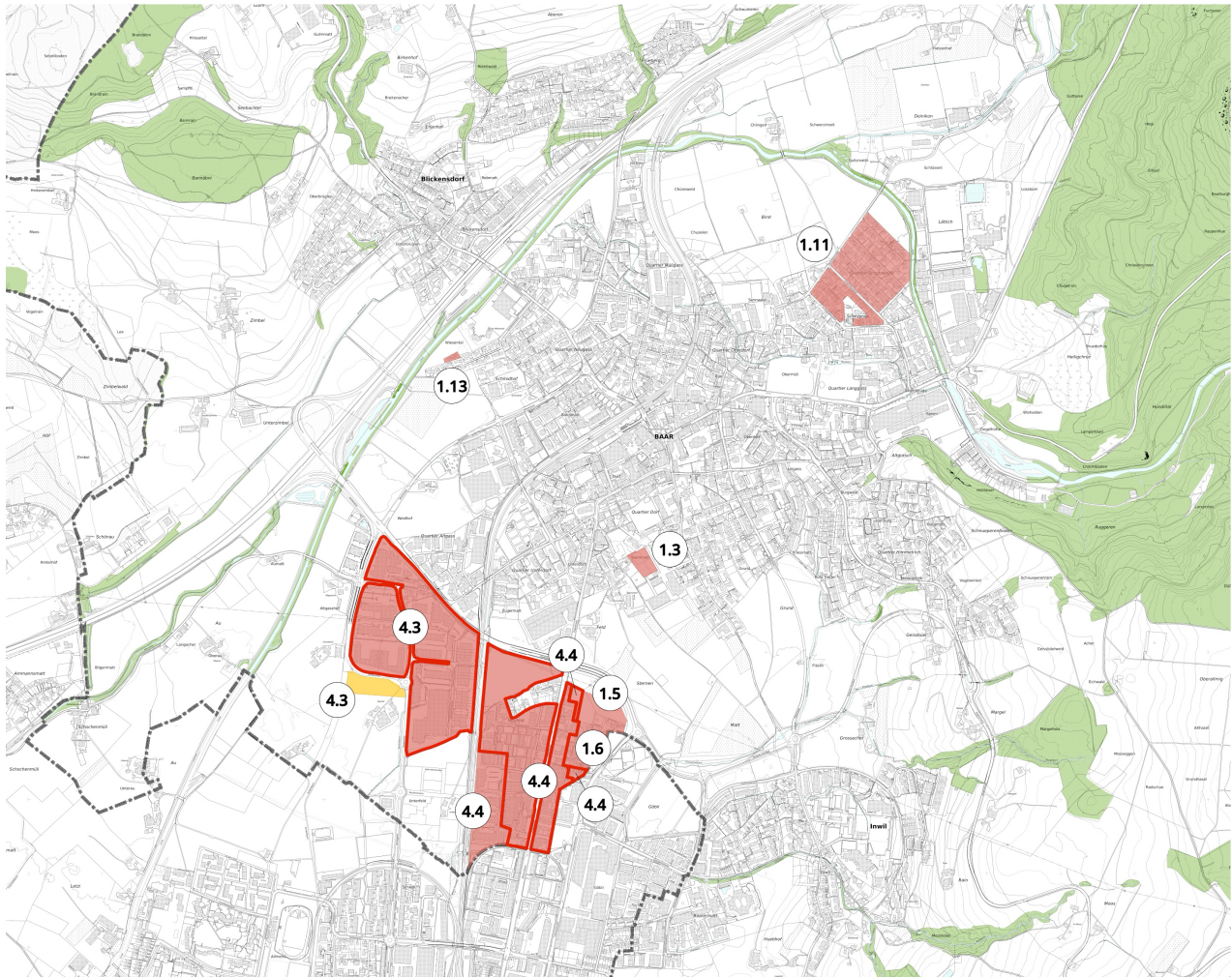
Umzonung Nr.	Zone	AZ. max.	Ausnützungsziffer max. IVHB (AZ)
		BZ. max.	Baumassenziffer max. IVHB (BZ)
4.4 Zugerstrasse	WA4	0.90	1.04
	W2b	0.50	0.65
	Reserve- Bauzone WA4	0.90	1.04
	Zone	BZ. max.	Baumassenziffer max. IVHB (BZ)
	WA5	BZ 5.0	²⁾ BZ 5.5 = AZ 1.35

Aufzoning						
Neue Zonierung	AZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (AZ)	AZ. max. preisg. Wohnraum	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (Prozent)	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (AZ)
BsV 2.4	1.20	15.38%	0.16	1.50	44.23%	0.46
BsV 2.4	1.20	84.62%	0.55	1.50	130.77%	0.85
BsV 2.4	1.20	15.38%	0.16	1.50	44.23%	0.46

Aufzoning						
Neue Zonierung	AZ. max.	Aufzoning (Prozent)	Aufzoning (AZ)	AZ. max. preisg. Wohnraum	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (Prozent)	Aufzoning inkl. preisg. Wohnraum (AZ)
BsV 2.4	1.20	-11.11%	-0.15	1.50	11.11%	0.15

²⁾ Erfahrungsgemäss liegt der Umrechnungsfaktor von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer bei rund 4.0

A3 Übersicht Um- und Aufzonungen Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage



Aufzonungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision unterhalb des für kommunale Mehrwertabgaben relevanten Schwellenwerts (§52a Abs. 2a lit a) PBG)

> Nummerierung siehe Zonenplan Stand öffentliche Auflage



Aufzonungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision über dem für kommunale Mehrwertabgaben relevanten Schwellenwerts (§52a Abs. 2a lit a) PBG)

> Nummerierung siehe Zonenplan Stand öffentliche Auflage

> Siehe Erläuterungen Kap. 2.4



Umzonungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision unterhalb des für kommunale Mehrwertabgaben relevanten Schwellenwerts (§52a Abs. 2a lit. b) PBG)

> Nummerierung siehe Zonenplan