



Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

**Vorprüfung durch die Baudirektion**

Hinweis: Die Baudirektion hat die Teilrevision am 11. Januar 2022 im Rahmen der damaligen Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 vorgeprüft und gutgeheissen.

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss an der Rathausstrasse 6 vom

**bis**

Publiziert im Amtsblatt am:

Bescheinigung von der Abteilung Planung / Bau

Durch die Stimmbevölkerung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss an der Rathausstrasse 6 vom

**bis**

Publiziert im Amtsblatt am:

Bescheinigung von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

## Erläuterungen

Die Gemeindeversammlung hat am 15. September 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe beschlossen. Gemäss den damals geltenden Rahmenbedingungen (Bundesgerichtsentscheid Meikirch) war die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht freiwillig, sondern obligatorisch.

In der Zwischenzeit hat das Bundesparlament das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) dahingehend präzisiert, dass die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen oder darauf verzichten können. In Antizipation der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebung wurde die Inkraftsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe ausgesetzt. Sie soll koordiniert mit der laufenden Gesamtrevision erfolgen. Somit ist der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 infolge der wesentlich geänderten planungsrechtlichen Ausgangslage nicht in Rechtskraft erwachsen. 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.

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 kann grundsätzlich von der Gesamtrevision ausgeklammert und der Stimmbevölkerung als separate Abstimmungsfrage vorgelegt werden. Über das Vorgehen wird nach der öffentlichen Auflage entschieden.

<p>Linke Spalte (siehe Folgeseite)</p> <p>In der linken Spalte ist § 55a BO gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19.9.2022 dargestellt. Für den Fall, dass sich die Stimmbevölkerung für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht, wird § 55a BO wie folgt redaktionell angepasst:</p> <p>Zu Abs. 1 Die Voraussetzungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind abschliessend in § 52a Abs. 2a PBG geregelt. Die entsprechenden Verweise auf das PBG sind nicht nötig.</p> <p>Zu Abs. 4 Der Kanton verlangt, dass mit dem ordentlichen Bebauungsplan Rigi-strasse zugleich der Zonenplan angepasst wird, was in § 55a BO ergänzt wird. Die laufende Ortsplanungsrevision ist von einer allfälligen kommunalen Mehrwertabgabe befreit, zumal die Inkraftsetzung von § 55a BO zufolge der neuen Ausgangslage im RPG ausgesetzt wurde. Die Planungen Marktgasse und Spinnerei sind abgeschlossen und müssen nicht mehr aufgeführt werden.</p> <p>Die erwähnten redaktionellen Änderungen sind in § 55a BO <i>rot</i> dargestellt. Sie werden dem Kanton zur Genehmigung beantragt, sofern sich die Stimmbevölkerung für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht.</p>	<p>Rechte Spalte (siehe Folgeseite)</p> <p>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. Daher ist in der rechten Spalte, die den Antrag des Gemeinderats wiedergibt, kein Bauordnungstext enthalten.</p> <p>Sofern sich die Stimmbevölkerung gegen die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausspricht und dem gemeinderätlichen Antrag folgt, entfällt § 55a in der neuen Bauordnung.</p>
--	--

**§ 55a BO gemäss Beschluss GV vom 19.9.2022 mit  
Justierungen aufgrund neuer Ausgangslage**

**Antrag des Gemeinderats  
Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe**

**§ 55a Kommunale Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde erhebt ~~mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags~~ von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe ~~von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von gemäss § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998.~~

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

<sup>3</sup> Die Gemeinde führt für die gemäss § 52a PBG erhobene Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung im Sinne von § 52d PBG und § 8 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (FHG) vom 31. August 2006. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein. Der Vermögensbestand der Spezialfinanzierung ist in der Gemeinderechnung auszuweisen. Er wird nicht verzinst. Entnahmen aus der Spezialfinanzierung sind im Budget und in der Gemeinderechnung offenzulegen. Folgekosten von Beiträgen nach Abs. 2 wie Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden nicht über die Spezialfinanzierung finanziert.

<sup>4</sup> Die erstmalige Festsetzung folgender Planungen löst entgegen Abs. 1 keine Mehrwertabgabepflicht aus:

- ord. Bebauungspläne gemäss Art. 9c BO (Unterfeld Süd)
- ~~Umzonung Gebiet Rigistrasse in BsV und~~ ord. Bebauungsplan Rigistrasse Inwil (Ersatz Scheibenhochhäuser)
- ~~ord. Bebauungsplan Marktgasse Rigistrasse~~
- ~~Umzonung Gebiet Spinnerei von Arbeitszone in BsV sowie ord. Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze.~~
- Gesamtrevision Bauordnung und Zonenplan 2026

~~55a — Kommunale Mehrwertabgabe~~