

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 18. November 2025 – Beschlussnummer: 2025-348

6.0

Planung / Bau

Teilrevision Nutzungsplanung, Mehrwertabgabe - Verabschiedung für die öffentliche Auflage

A. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 26. Oktober 2021 hat der Gemeinderat der Einführung einer Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen im Sinne von § 52a Abs. 2a PBG zugestimmt und die Abteilung Planung / Bau beauftragt, die entsprechende Bauordnungsbestimmung wie im selben Beschluss erläutert voranzutreiben. Die entsprechende Teilrevision der Bauordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 durch die Stimmbevölkerung festgesetzt. In Antizipation 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.

In der Zwischenzeit haben sich das betreffende Bundesrecht einerseits (Art. 5 RPG) und die kantonale Ausgangslage andererseits (Ablehnung der kantonalen Mehrwertinitiative sowie des Gegenvorschlags des Kantonsrates durch die Zuger Stimmbevölkerung) geändert. Diese Tatsache wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage der revidierten Nutzungsplanung von mehreren Einwendern beanstandet. Der Gemeinderat hat daraufhin die Abteilung Planung / Bau im Rahmen eines Aussprachepapiers vom 30. September 2025 beauftragt, die Arbeiten dahingehend vorzunehmen, dass eine erneute Abstimmung zur Einführung einer Mehrwertabgabe im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen kann (separate Abstimmungsfrage).

B. Öffentliche Auflage in Form einer Teilrevision der Nutzungsplanung

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 stattgefunden. Dabei wurde der Mehrwertabgabe-Artikel in der Bauordnung gemäss Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 15. September 2022 identisch übernommen. Als Reaktion auf die eingegangenen Einwendungen soll nun über eine allfällige Streichung des Artikels abgestimmt werden können – dies bedeutet eine wesentliche Änderung der Revision der Nutzungsplanung. In Rücksprache mit der Baudirektion ist hierzu und im Sinne der Rechtssicherheit eine öffentliche Auflage in Form einer Teilrevision der Bauordnung erforderlich.

C. Planungsunterlagen

Die nachfolgenden Planungsunterlagen werden zur öffentlichen Auflage verabschiedet:

- Teilrevision Bauordnung: kommunale Mehrwertabgabe vom 13. November 2025 (verbindlich)
- Planungsbericht zur Teilrevision der Bauordnung vom 13. November 2025 (orientierend)

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Planungsunterlagen gemäss Lit. C werden zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Die Abteilung Planung / Bau wird beauftragt, die öffentliche Auflage durchzuführen und Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Einwendungen dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Mitteilung:
 - Suter von Känel Wild AG, Michael Camenzind, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)
 - Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 19. November 2025