

**Beilage zur GGR-Vorlage Mehrwertausgleich und Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für preisgünstigen Wohnraum in der Bauordnung; neuer § 34a BO**

**Zusammenstellung der für Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat massgeblichen gesetzlichen Grundlagen**

**Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)**

**Art. 3 RPG**

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

<sup>2</sup> Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a.<sup>9</sup> der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

<sup>3</sup> Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a.<sup>10</sup> Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

## **Art. 5 RPG**

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.<sup>12</sup>

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>13</sup>

<sup>1quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.<sup>14</sup>

<sup>1quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.<sup>15</sup>

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.<sup>16</sup>

<sup>2</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

<sup>3</sup> Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

## **Kantonaler Richtplan**

### **Bebauungspläne**

#### **S 5.2.3**

In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung

## Preisgünstiger Wohnraum

### S 10.1.1

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

## Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

### § 18 PBG

<sup>1</sup> Der Zonenplan bestimmt die zulässige Nutzung des Bodens, berücksichtigt die Richtpläne und weist die kantonalen Zonen aus. \*

- a) \* ...

<sup>2</sup> Gemeindliche Zonen sind: \*

- a) die Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften sowie die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese Zonen sind Bauzonen;
- b) die Zonen für die Landwirtschaft, die Weilerzonen, die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung sowie die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften. Diese Zonen sind keine Bauzonen;
- c) die Schutzzonen, welche innerhalb wie ausserhalb der Bauzonen andere Zonen überlagern können oder für sich bestehen.

<sup>3</sup> In Bauzonen ist eine Mischnutzung nach Massgabe der gemeindlichen Bauvorschriften zulässig. \*

<sup>4</sup> In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig. \*

### § 32 Abs. 1 PBG

<sup>1</sup> Bebauungspläne bestimmen die Bauweise über eine funktional zusammenhängende **Landfläche** innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden.

<sup>2</sup> Wesentliche Vorzüge im Sinne von Abs. 1 sind:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche **Einordnung** in das Siedlungs- und Landschaftsbild

### **§ 32<sup>ter</sup> PBG**

Ordentliche Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn sie

- a) die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
- b) beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind;
- c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird.

<sup>2</sup> Die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinden im das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beurteilenden Gremium ist zwingend.

<sup>3</sup> Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben.

### **§ 47 PBG**

<sup>1</sup> Aufgrund eines Bauermittlungsgesuchs entscheidet die zuständige Behörde über einzelne, klar umschriebene Fragen zu einem Bauvorhaben.

<sup>2</sup> Für das Verfahren und den Entscheid gelten sinngemäss die Vorschriften über das Baubewilligungs- und Baueinspracheverfahren.

<sup>3</sup> Der Entscheid ist während zwei Jahren seit Rechtskraft verbindlich. Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern. \*

### **§ 52a PBG**

<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 Bodenmehrerts.

<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 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.

<sup>3</sup> 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.

### **§ 52a1 PBG**

<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>[15]</sup> sowie nach § 61 ff. PBG.

<sup>4</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz<sup>[16]</sup> erhoben werden.

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

### **§ 52d PBG**

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

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

- a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;
- b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

## **Bauordnung der Stadt Zug (BO)**

### **§ 37 BO**

<sup>1</sup> Die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist einer Wohn- oder Wohn-Arbeitszone überlagert. In dieser überlagernden Zone ist mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert.

<sup>2</sup> Auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus wird ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Absatz 1 gewährt.

### **§ 38 BO**

<sup>1</sup> Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Stadtrat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung festgelegt. Sie dürfen die vorgesehenen Obergrenzen nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken