

Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum! (Mehrwert-Initiative)

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten reichen – gestützt auf § 35 der Kantonsverfassung – das folgende Initiativbegehren zur Änderung des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes (BGS 721.11) ein: *(Hinweis: Änderungen gegenüber dem geltenden Recht sind unterstrichen)*

§ 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. *(unverändert)*
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt 30% des Bodenmehrerts.
- 2a Die Gemeinden erheben bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 30% des um Fr. 500'000 gekürzten Bodenmehrerts. Sie können diese Abgabe in ihren Bauordnungen auf maximal 50% erhöhen.
- 3 Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.
- 4 Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend.

§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung

- 1 Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen. Übersteigt der Wert der Sachleistung den Betrag von 500'000 Franken, ist der Vertrag durch die Gemeindeversammlung bzw. den Grossen Gemeinderat zu genehmigen.
- 2 Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Marktwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.
- 3 Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Marktwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

§ 52c Kürzung, Befreiung

- 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. *(unverändert)*.
- 2 Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für
 - a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 500'000 Franken zur Folge haben;
 - b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als 30 000.-. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Arrondierung insgesamt. *(unverändert)*.

§ 52d Zweckbindung

- 1 Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonungen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, davon sind mindestens 50% für preisgünstige Wohnungen vorzusehen.
- 2 Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss
 - a) diese Leistung vertraglich gesichert und im Grundbuch angemerk werden und raumplanerischen Massnahmen oder preisgünstigen Wohnungen dienen oder dafür verwendet werden;
 - b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.
- 3 Als preisgünstig gelten Wohnungen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz wie auch Wohnungen, die von der Gemeinde als speziell geeignet für eine Förderung mittlerer Einkommensschichten beurteilt werden und die mindestens 25 Jahre lang einer Kostenmiete unterliegen. Alters- und behindertengerechter Wohnraum sowie Projekte von Wohnbaugenossenschaften verdienen dabei eine besondere Förderung.

Einwohnergemeinde: _____				Es dürfen nur Stimmberechtigte mit Wohnsitz in dieser Gemeinde unterzeichnen; die Unterschrift ist eigenhändig zu leisten. Stellvertretung ist nicht möglich.	
Vorname, Name <i>(Blockschrift)</i>	Geburtsdatum <i>(Tag - Monat - Jahr)</i>	Strasse, Hausnummer	Unterschrift <i>(Eigenhändig)</i>	Kontrolle leer lassen	

Wer einem Stimmberechtigten ein Geschenk oder einen andern Vorteil anbietet, verspricht, gibt oder zukommen lässt, damit er einem Initiativbegehren beitrete oder nicht beitrete bzw. sich als Stimmberechtigter einen solchen Vorteil versprechen oder geben lässt, wer unbefugt an einem Initiativbegehren teilnimmt, wer das Ergebnis einer Unterschriften-sammlung zur Ausübung der Initiative fälscht, insbesondere durch Hinzufügen, Ändern, Weglassen oder Streichen von Unterschriften, wird nach Art. 281 StGB bzw. Art. 282 StGB mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Die unterzeichnete Behörde bestätigt, dass auf diesem Bogen (Anzahl) gültig Unterzeichnende in der Gemeindestimmberechtigt sind.

Ort, Datum / Unterschrift Amtlicher Stempel

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder des Initiativkomitees sind berechtigt, mit einfachem Mehr den Rückzug der Initiative zu erklären. Dem Initiativkomitee gehören an: Ronahi Yener (Baar), Gaby Billing (Baar), Markus Jans (Cham), Virginia Köpfl (Hünenberg), Tanja Wolleb (Menzingen), Jirina Copine (Risch), Christian Bollinger (Steinhausen), Guido Suter (Walchwil), Barbara Gysel (Zug), Armin Jans (Zug), Christian Hegglin (Zug).

Vollständig oder teilweise ausgefüllte Unterschriftenbögen bitte umgehend einsenden an:

Mehrwert-Initiative, c/o SP Kanton Zug, 6300 Zug

www.mehrwert-zug.ch

Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum!

MEHR WERT FÜR ZUG

MEHR BEZAHLBARER WOHNRAUM

Weil Zug wächst, wird verdichtet gebaut. Dabei entstehen meist teure Wohnungen, wo vorher preisgünstige waren. Die MWA schafft Anreize, neue preisgünstige Wohnungen zu schaffen und stärkt die Genossenschaften.

MEHR FAIRNESS

Durch Verdichtung entstehen Kosten, die wir alle bezahlen. Durch die MWA wird ein Teil dieser Kosten durch die profitierenden Grundeigentümer:innen mitgetragen oder durch Sachleistungen abgegolten. Das ist ein fairer Ausgleich und unbestritten, kommt bei der jetzigen Regelung aber kaum zum Zug.

MEHR LEBENSQUALITÄT

Durch die Mehrwertabgabe stehen Mittel und Flächen zur Verfügung um unsere Quartiere aufzuwerten. In Zukunft brauchen unsere Siedlungen mehr Bäume, Grünflächen, Parks und Spielplätze.

VERDICHTUNG JA, ABER SOZIALVERTRÄGLICH

Hohe Mieten, unerschwingliches Wohneigentum

Für Junge, Alte und Familien bis weit in den Mittelstand wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Verdichtung ist nötig, verschärft aber das Problem

Um das Wachstum aufzufangen und weil Bauland knapp ist, wird verdichtet. Das bedeutet, dass in bestehenden Bauzonen mehr und höher gebaut werden darf (Aufzonung). Dadurch gewinnen Bauland und bestehende Immobilien massiv an Wert.

Zahlbarer Wohnraum verschwindet

Wo bestehende Bauten nicht aufgestockt oder ergänzt werden können, werden sie abgerissen und durch deutlich teurere ersetzt. Nicht selten müssen ortsansässige, verwurzelte Personen und Familien wegziehen.

Hohe Kosten für die Allgemeinheit

Für die Allgemeinheit bedeutet Verdichtung erhebliche zusätzliche Kosten. Denn das Bevölkerungswachstum verlangt nach mehr Infrastruktur, Schulen, Kinderkrippen, Strassen, ÖV, aber auch nach mehr Erholungszonen wie Parkanlagen oder Spielplätzen. Diese Kosten tragen alle Steuerzahlenden, nicht die von der Aufzonung profitierenden Landeigentümer:innen.

Mehrwertabgabe (MWA): wichtiges und bewährtes Instrument

Die MWA sieht vor, dass ein Teil des durch die Verdichtung erzielten Bodenmehrerts als Abgabe an die Gemeinde fliesst. Die MWA ist bereits im aktuellen Gesetz vorgesehen, sie ist aber nur im seltenen Fall von Neueinzonungen zwingend. Beim weit häufigeren Fall der Verdichtung (Aufzonung) fällt meist keine MWA an. Verliert aber ein Grundstück durch «Abzonung» an Wert, werden EigentümerInnen aus unseren Steuergeldern voll entschädigt.

Was ändert bei Annahme der Initiative?

Die MWA soll vereinfacht, moderat erhöht (von 20 auf 30 Prozent) und auch im Fall von Verdichtung (Aufzonung) obligatorisch erhoben werden. Die Mittel aus der MWA sind zweckgebunden: Mindestens die Hälfte der Abgabe muss für die Erhaltung von bestehenden und die Schaffung von neuen preisgünstigen Wohnungen eingesetzt werden. Der andere Teil ist in raumplanerische Massnahmen zu investieren, welche der breiten Bevölkerung zugutekommen (attraktive Quartiergestaltung, Naherholungsräume, etc.). Sie kann auch als Sachleistung erbracht werden (Schaffung preisgünstiger Wohnungen, Abgabe von Land für öffentliche Infrastruktur).