

Planungs- und Baugesetz

Regelungen zur Mehrwertabgabe und Ausblick



Bauverwaltertagung in Rothenthurm vom Freitag, 19. Oktober 2018

Thomas Huwyler (Vorsteher), Stefan Beeler (Rechtsdienst ARE)

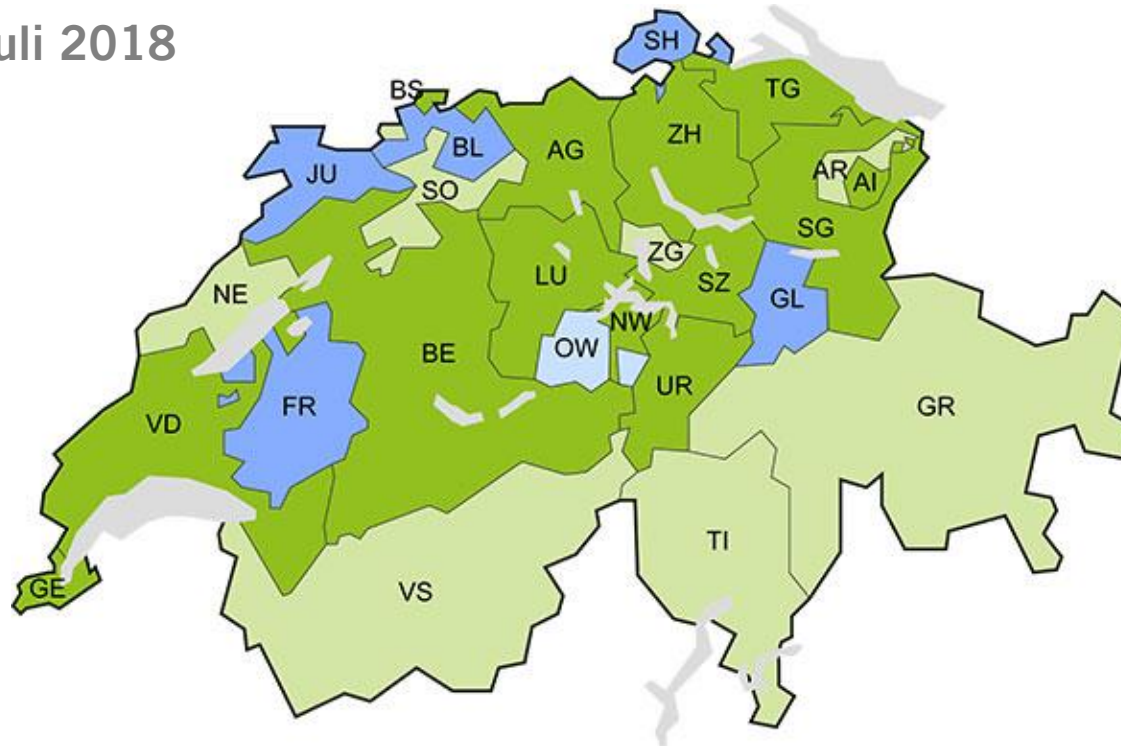
Inhalt

- 1) Ausgangslage
- 2) Regelungen zur Mehrwertabgabe und zur Baupflicht
- 3) Vollzugsverordnung zum PBG (PBV)
- 4) Ausblick PBG-Revision 2. Etappe
- 5) Fragerunde


1) Ausgangslage

Volkswirtschaftsdepartement / Amt für Raumentwicklung

- Genehmigung Richtplan am 24. Mai 2017
- PBG 1. Juli 2018



Anpassung der kantonalen Richtpläne an das revidierte Raumplanungsgesetz

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Richtplan genehmigt |  Richtplan Vorprüfung abgeschlossen |
|  Richtplan in Prüfung |  Richtplan in Vorprüfung |

Stabsübergabe...Bund...Kanton...Gemeinden



Arbeitshilfen für die Gemeinden im Internet www.sz.ch

Richtplankapitel

B-13 / B-4.1

B-3

B-7

B-12



Arbeitshilfe

Ortsplanung

kommunale
Bauzonen-
dimensionierung

Verkehrsentensive
Einrichtungen

Raumplanung /
ISOS / Ortsbild

Erarbeitung

ARE-SZ

ARE-SZ
Arbeitsgruppe

ARE-SZ

GR / SG / SO / SZ /
ARE / VLP

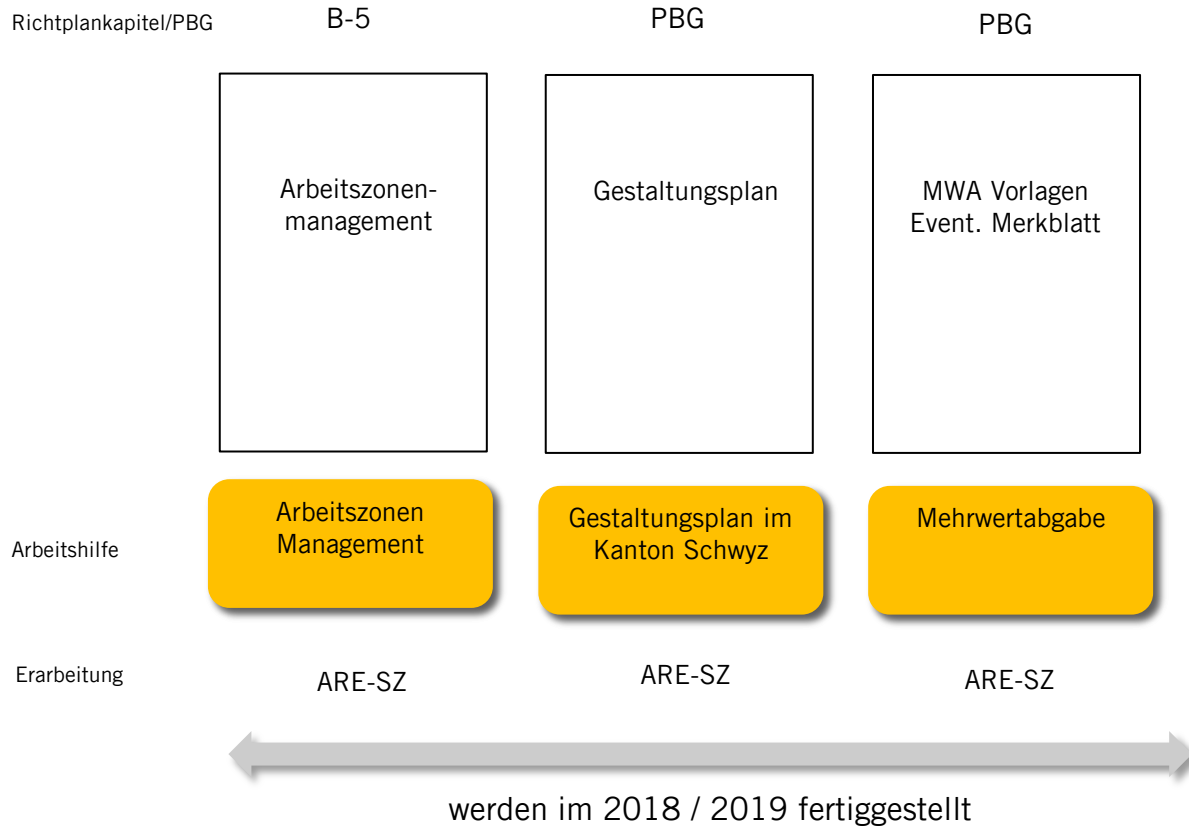


Anfang 2018 publiziert



im 2018 fertiggestellt

Arbeitshilfen in Erarbeitung



2) Regelungen zur Mehrwertabgabe und zur Baupflicht

MWA: Prozentsatz, Freibetrag, Aufteilung und öffentliches Interesse

➤ Gesetzliche Regelungen: § 36a - § 36k PBG

- Dauerhafte Neueinzonung: 20 % des Mehrwerts (Bsp. Mehrwert von Fr. 500.--; 1000 m² → Mehrwertabgabe: Fr. 100'000.-- minus Freibetrag)
- Um- und/oder Aufzonung + GP-Pflicht: max. 20 % des Mehrwerts (Bsp. MW von Fr. 500.--; 1000 m²; MWA: je nach %-Satz (Fr. 100'000.--, 50'000.-- oder 25'000.-- / minus Freibetrag)
- Abzugsfähiger Freibetrag: Einzonung Fr. 10'000.--; Um- oder Aufzonung Fr. 30'000.-- (Tessiner-BGE-Fall zur Bagatellgrenze)
- Aufteilung: Einzonung (1/3 an Kanton und 2/3 an Gemeinden) bei Um- oder Aufzonung: alles an Gemeinden
- Keine MWA: unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienend (Einzonung in ZöBA, nicht aber Finanzvermögen)

Abzug, Infrastrukturvertrag, Sicherung und Fälligkeit

➤ Weitere Regelungen im PBG

- Abzug für Landwirte zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung innerhalb von 5 Jahren
- Möglichkeit von Infrastrukturverträgen: gleichwertige öffentliche Leistung anstatt Zahlung der MWA
- Sicherung der MWA mittels Grundpfandrechten (Eintrag ins Grundbuch)
- Fälligkeitszeitpunkt der MWA (wenn Geld fließt); Veräusserung des Grundstücks oder Überbauung (Schlussabnahme)
- Gestaffelte Fälligkeit bei Baurechten (1/3 nach 5, 10 und 15 Jahren)

Verwendung der Mittel und Rückerstattung

➤ Zweckgebundene Verwendung

- Für allfällige Entschädigungen (Aus- oder Rückzonungen)
- Landumlegungen für Innenentwicklungsprojekte
- Abschliessender Katalog der raumplanerischen Massnahmen im PBG
- Kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen aus der MWA
- Rückerstattung von MWA nur ausnahmsweise

Erste Fallbeispiele zur MWA

- **Einzonung von Verkehrsflächen (sog. weisse Flächen im ZP)**
 - Nicht MWA-pflichtig, da weisse Verkehrsflächen im ZP gemäss Rechtsprechung nicht als reine Nichtbauzone gilt (übriges Gemeindegebiet, regelmässig mit Infrastrukturanlagen überbaut).

- **MWA bei Zonengrenzkorrekturen?**
 - Auch bei Zonengrenzkorrekturen handelt es sich um dauerhafte Einzonungen (nur Flächen kleiner 300 m²). Die Höhe der MWA wird mit Abzug des Freibetrags von Fr. 10'000.-- berechnet.

- **Muss Grundeigentümer in Zukunft doppelt bezahlen (MWA+GstG)?**
 - Nein. MWA kann als Teil der Aufwendungen von Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden.

Baupflicht

➤ In welchen Fällen macht eine Baupflicht Sinn?

- Erhebliches öffentliches Interesse an einer fristgerechten Überbauung eines für die Gemeinde wichtigen Entwicklungsgebiets.
- Beurteilungskriterien: Lage des Grundstücks, Verfügbarkeit von Bauland in der Gemeinde, Erschliessungsgrad etc.
- Bsp.: kantonale und kommunale Entwicklungsschwerpunkte, Zentrumszonen

3) Vollzugsverordnung zum PBG (PBV)

➤ **Welche Regelungen sind in der PBV notwendig?**

- Definitionen: Einzonung, Umzonung, Aufzonung
- Mitteilungen der Gemeinde an den Kanton
- Verzicht auf Mehrwertabgabe (bsp. abhängig von neuer Nutzfläche die geschaffen wird)
- MWA-Fonds: Spezialfinanzierung Kanton (Finanzhaushaltsrecht)
- Beitragsgesuche, Auszahlungsmodalitäten aus dem MWA-Fonds
- Infrastrukturverträge (Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen)

4) Ausblick PBG-Revision 2. Etappe

➤ **Revisionsinhalte:**

- Umsetzung Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen von 30 formellen Baubegriffen.
- Vereinfachung Nutzungsplanungsverfahren (Beschwerdeverfahren nach der Genehmigung durch den Regierungsrat).
- Weitere Revisionspunkte: Gewässerräume und kantonaler Gewässerabstand (Zuständigkeit, Gewässerabstand 15 m); Vollzug ÖREB-Kataster mit digitalem Zonenplan; diverse Korrekturen und Anpassungen am Gesetz.

Fragen / Diskussion



Volkswirtschaftsdepartement / Amt für Raumentwicklung

Prozess Mehrwertabgabe (MWA)

13.03.2017

