

Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung / öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Bezirk Einsiedeln, Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen		
Auftraggeber	Bezirk Einsiedeln Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie Hauptstrasse 78 Postfach 161 8840 Einsiedeln		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Marcel Rust, Daniel Hauser		
Titelbild	-		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Verfahren	5
1.3 Bisheriges Verfahren	5
2. Anpassung Baureglement	6
2.1 Auswirkungen	6
Anhang	7

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Raumplanungsgesetz Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) in Kraft. Das RPG verpflichtet die Kantone, mindestens 20 % des Mehrwerts, welcher durch die Einzonung eines Grundstücks entsteht, abzuschöpfen. Das Geld kann für raumplanerische Massnahmen, wie z.B. Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen, Schaffung von Grünanlagen, Lärmschutzmassnahmen etc. verwendet werden.

Pflicht für Mehrwertabgabe gilt nur noch bei Einzonungen Mit dem Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» (BGE 1C_233/2021) vom 5. April 2022 wurde die Pflicht zum Mehrwertausgleich auch auf Um- und Aufzonungen erweitert. Diese Rechtspraxis hat das Bundesparlament im Rahmen von RPG 2 korrigiert, sodass für Um- und Aufzonungen zukünftig keine Pflicht für einen Mehrwertausgleich mehr bestehen soll. Die Referendumsfrist ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Seither gilt die Mehrwertausgleichspflicht nur noch für Einzonungen. Für Um- und Aufzonungen kann jedoch weiterhin freiwillig ein Mehrwert eingeführt werden.

Planungs- und Baugesetz des Kanton Schwyz Der Kanton Schwyz hat im Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) die Umsetzung der Abgabepflicht geregelt. Darin wird den Gemeinden gemäss § 36d Abs. 2 PBG die Möglichkeit gegeben, eine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen darf jedoch gemäss § 36f Abs. 1 die Höhe von 20 % des Mehrwerts nicht übersteigen.

Teilnutzungsplanung Bahnhofareal Einsiedeln Im Mitwirkungsverfahren der laufenden Teilnutzungsplanung Bahnhofareal Einsiedeln ist ein Antrag zur Einführung einer Mehrwertabgabe eingegangen. Gegenwärtig ist im Baureglement des Bezirks Einsiedeln keine Regelung zu einer allfälligen Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen vorhanden. Der Bezirksrat hat bei der Behandlung dieses Antrags entschieden, eine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht einzuführen.

Baureglement des Bezirks Einsiedeln Die notwendige Anpassung des Baureglements soll in einer separate Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dies, weil die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht nicht nur das Bahnhofsareal Einsiedeln betrifft, sondern das gesamte Bezirksgebiet. Eine Mehrwertabgabepflicht besteht jedoch nur bei Um- und Aufzonungen von künftigen und bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten. Bei bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten, in welchen keine Änderung der Grundnutzung vorgenommen wird, ist auch weiterhin keine Mehrwertabgabe geschuldet. Mit der vorliegenden Anpassung des Baureglements wird die Abgabe im Baureglement des Bezirks Einsiedeln festgelegt.

1.2 Verfahren

Ordentliches Verfahren

Die Einführung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen wird im Rahmen einer Teilrevision des Baureglements vorgenommen. Diese hat nach dem Nutzungsplanverfahren gemäss § 25 ff. PBG zu erfolgen:

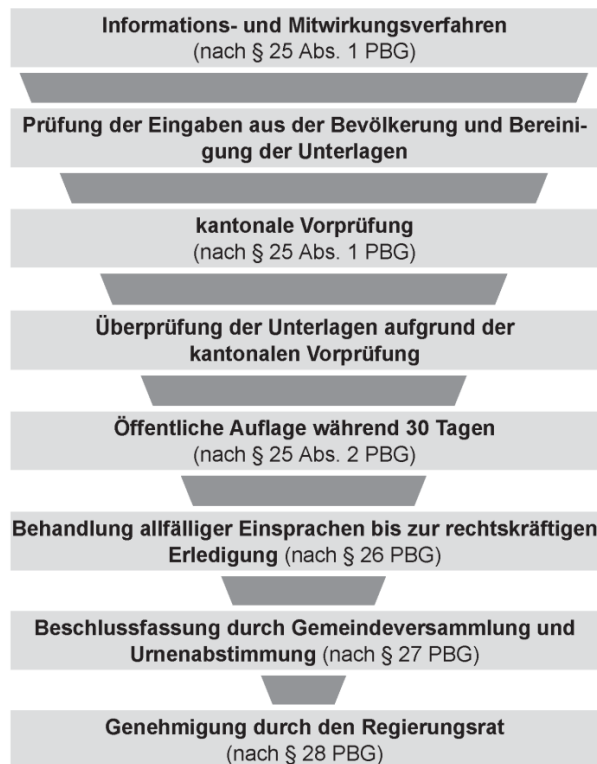


Abb. 1: Ordentliches Verfahren der Nutzungsplanung

Da es sich bei der vorliegenden Teilrevision des Baureglements um eine überschaubare Änderung der rechtskräftigen Nutzungsplanungsunterlagen handelt und diese in den nächsten Verfahrensschritten parallel zur «Teilnutzungsplanung Bahnhofareal Einsiedeln» geführt werden soll, wird das Informations- und Mitwirkungsverfahren mit der Öffentlichen Auflage zusammengelegt.

1.3 Bisheriges Verfahren

Juni 2024 Die notwendigen Unterlagen (Änderungen Baureglement und Erläuterungsbericht) wurden erarbeitet.

Vorprüfung Mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. August 2024 nahm der Kanton Stellung zur Vorlage. Die Inhalte der kantonalen Vorprüfung wurden berücksichtigt und der Entwurf entsprechend überarbeitet. Die Behandlung der kantonalen Vorprüfung ist in der Beilage A ersichtlich.

Mitwirkung / Ausstehend
Öffentliche Auflage

2. Anpassung Baureglement

Im Baureglement wird im Kapitel II – Planungsmittel, die Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Der genaue Wortlaut ist dem Dokument «Änderungen Baureglement» zu entnehmen.

2.1 Auswirkungen

Abgabe von 20 % des Mehrwerts	Mit der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe müssen GrundeigentümerInnen im Rahmen zukünftiger Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 % entrichten. Dabei sind nur die Grundstücke von einer Abgabe betroffen, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind oder zeitgleich belegt werden. Die Höhe des Abgabesatzes von 20 % wird damit begründet, dass es sich bei Gestaltungsplanpflichtgebieten um für die Ortschaft bedeutende Gebiete handelt. Mit einem Gestaltungsplan können diese bedeutenden Gebiete besser ausgenutzt werden. Davon soll auch die Öffentlichkeit profitieren, weshalb der Abgabesatz gleich wie bei Einzonungen auf 20 % festgelegt wird. Ein tieferer Abgabesatz ist aus den oben genannten Gründen sowie aufgrund der einheitlichen Behandlung von Planungsvorteilen nicht gewünscht, respektive wird nicht als zweckmässig erachtet.
Kleinere Um- und Aufzonungen ohne Mehrwertabgabepflicht	Da ein Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 1 PBG eine Mindestfläche von 3'000 m ² (innerhalb der Kernzone 1'500 m ²) umfassen muss, ist die Mehrwertabgabe nur bei bedeutenden Umzonungen anzuwenden. Kleinere Um- und Aufzonungen werden weiterhin ohne eine Mehrwertabgabe vorgenommen werden können.
Bestehende GP-Pflichtgebiete ohne Mehrwertabgabepflicht	Bei bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten wird, sofern keine Änderung der Grundnutzung vorgenommen wird, auch weiterhin keine Mehrwertabgabe geschuldet sein.
Verwendung der Mittel	Das Geld der Mehrwertabgaben kann vom Bezirk Einsiedeln für raumplanerische Massnahmen, wie z.B. Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen, Schaffung von Grünanlagen, Lärmschutzmassnahmen etc. verwendet werden.
Infrastrukturverträge	Der Bezirk Einsiedeln kann anstelle der Mehrwertabgabe auch einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit den abgabepflichtigen Eigentümern abschliessen. Dadurch kann der Bezirk z.B. erforderliche Fuss- und Wegrechte, die Erstellung von Gehwegen und weitere Infrastrukturmassnahmen zugunsten des Bezirks sichern.

Anhang

Anhang A Kantonale Vorprüfung vom 13. August 2024

Anhang A - Kantonale Vorprüfung vom 13. August 2024

Kantonale Vorprüfung vom 13. August 2024	Behandlung Bezirksrat Einsiedeln
<p>Volkswirtschaftsdepartement Vorsteher</p> <p>Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz Telefon 041-819 16 52 Telefax 041-819 16 19</p> <p>6431 Schwyz, Postfach 1180 Bezirk Einsiedeln Hauptstrasse 78 Postfach 161 8840 Einsiedeln</p> <p>Unser Zeichen A2024-0904 / ChG Direktwahl 041 / 819 20 25 Datum 13. August 2024</p> <p>Bezirk Einsiedeln: Anpassung Baureglement Vorprüfung</p> <p>Sehr geehrter Herr Bezirksammann Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksräte</p> <p>Mit Schreiben vom 22. Juni 2024 unterbreitet der Bezirk Einsiedeln die Anpassung des Baureglements dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung. Mit der Anpassung des Baureglements soll ein neuer Artikel zur Einführung der Mehrwertabgabe aufgenommen werden (Art. 16 Baureglement, BauR). Die Eingabe umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Änderungen Baureglement vom 12. Juni 2024 (verbindlich); – Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juni 2024 (orientierend); <p>Art. 16 BauR ist so genehmigungsfähig. Nichtsdestotrotz empfehlen wir, in Abs. 2 auf die Erwähnung von «Einzonungen» zu verzichten. Bereits das Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) sieht nämlich eine zwingende Mehrwertabgabepflicht bei Einzonungen vor (§ 36d Abs. 1 PBG). Hier haben die Gemeinden und Bezirke gar keinen Handlungsspielraum. Da Art. 16 Abs. 1 BauR Einsiedeln ohnehin bereits auf die Bestimmungen des PBG verweist, muss in Abs. 2 nicht explizit erwähnt werden, dass für Einzonungen ein Abgabesatz von 20 % gilt. Das stellt eine bloss unnötige (und auch unerwünschte) Wiederholung von übergeordnetem Recht dar.</p> <p>Hingegen steht es den Gemeinden und Bezirken frei, auch für Auf- und Umzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einzuführen (vgl. § 36d Abs. 2 PBG). Davon macht der Bezirk Einsiedeln nun Gebrauch. Richtigerweise beträgt der Abgabesatz nicht mehr als 20 % (vgl. § 36f Abs. 1 PBG).</p> <p>Ebenfalls kann auf den Hinweis auf die «Freigrenze gemäss PBG» verzichtet werden, da (wie gesagt) übergeordnetes Recht so oder so gilt und nicht extra auf Reglementsstufe wiederholt werden muss.</p> <p>Unser Vorschlag für Art. 16 Abs. 2 BauR Einsiedeln lautet daher:</p> <p><i>² Planungsvorteile, welche aufgrund von Auf- und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht entstehen, unterliegen einem Abgabesatz von 20 %.</i></p> <p>A2024-0904.docx</p>	<p>Bezirkskanzlei Einsiedeln</p> <p>21. Aug. 2024</p> <p>R-Nr.</p> <p>kantonschwyz</p> <p>Berücksichtigung Der Hinweis bezüglich Verzichts auf die Erwähnung von «Einzonungen» wird umgesetzt. Betreffend Formulierung wird der Vorschlag aus dem Vorprüfungsbericht übernommen.</p>

Das Vorprüfungsverfahren gilt als abgeschlossen. Für allfällige Fragen steht Ihnen das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Ortsplanung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdepartement Kanton Schwyz
Departementsvorsteherin



Petra Steimen, Regierungsrätin

Kenntnisnahme.

Versand:

20. AUG. 2024

A2024-0904.docx

-2-