Bezirk Einsiedeln | Bezirksrat
Hauptstrasse 78 | 8840 Einsiedeln
Tel +41 55 418 41 20 | www.einsiedeln.ch
verwaltung@bezirkeinsiedeln.ch

Bezirk **Einsiedeln**

Weisungen über die Voraussetzungen und Handhabung der Vorteilsabgabe (§ 58 des Strassengesetzes vom 15. September 1999, StraG, SRSZ 442.110) im Bezirk Einsiedeln

0.2.1.1.7 Raumordnung und Umweltschutz | 2020-0439 | Vorteilsabgabe (VTA) - Gebührenregelung

Ausgangslage

Um in der Vergangenheit bestehende Ungewissheiten in Bezug auf die Vorraussetzungen und die Handhabung der Vorteilsabgabe im Bezirk Einsiedeln zu beseitigen, erlässt der Bezirksrat die nachfolgenden Weisungen. Das Gesetz regelt die Vorteilsabgabe nicht umfassend, so dass verschiedene Fragen durch die Verwaltungspraxis und die Judikatur (vor allem durch das Verwaltungsgericht) geklärt werden mussten. Durch die Weisungen sollen die Behörden und Verwaltungsstellen, welche die Vorteilsabgaben veranlagen, in die Lage versetzt werden, das Gesetz rechtsgleich und seinem Sinn entsprechend anzuwenden.

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf BRB Nr. 2020-0083 vom 8. April 2020, die folgenden

Weisungen

1 Die **Voraussetzungen für die Erhebung einer VTA** bestehen, wenn das Grundstück direkt an eine Bezirksstrasse grenzt, bei:

1.1 der alleinigen Nutzung einer einzelnen Parzelle mit einer direkten Grundstückszufahrt/Erschliessung zur Bezirksstrasse;

1.2 einer bestehender Grundstückszufahrt/Erschliessung zur Bezirksstrasse (alleinige Nutzung) im Falle einer baulichen Änderung der Nutzfläche wie beispielsweise einem Neubau (auch Abbruch und Neubau) oder einer baulichen Nutzflächenerweiterung. Die gegenüber dem bisherigen, bewilligten Bestand hinausreichende, neuen baulichen Nutzflächen unterliegen der Abgabepflicht (EGV-SZ 2004, B 5.1 Erw. 2.4). Zusätzliche Nutzflächen von Aussenparkplätzen unterliegen ebenfalls der Abgabepflicht (vgl. VGE 640/01 vom 20. Juni 2002);

1.3 einem Bauvorhaben, welches sich im Unterabstand zur Bezirksstrasse befindet, nach der innerhalb des Unterabstandes je Geschoss beanspruchten Fläche unabhängig der Erschliessung.

1.4 der Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht (Wohngrundstücke ohne landwirtschaftliche Nutzung). Obwohl sich das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone befindet gelten die gleichen Voraussetzungen für die Erhebung und den Wegfall der VTA wie in der Bauzone;

1.5 der Erschliessung mehrerer Grundstücke von der Bezirksstrasse aus über einen direkten Zugang (z. B. Garagenvorplatz, Tiefgarage). Hier wird die Höhe der bei einer Einzelerschliessung geschuldeten VTA für die anrechenbaren Nutzflächen je Grundstück, anteilmässig pro Grundstück reduziert.

1.6 einer kombinierten Doppelerschliessungen einer Liegenschaft mit eingeschränktem, direktem Zugang zur Bezirksstrasse (entweder Ein- oder Ausfahrt, bewilligt) wobei die Haupterschliessung der Liegenschaft über die Ein- und Ausfahrt via einer Privatstrasse erfolgt. Hier ist eine Reduktion der VTA ermessensweise auf einen Drittel herabzusetzten (VGE 622/01 vom 16. November 2001 Erw. 5f.);

1.7 einer bewilligten Ein- oder Ausfahrt zur Bezirksstrasse, während die Ein- oder Ausfahrt über eine Privatstrasse erfolgt (Doppelerschliessung). In diesem Fall ist die VTA zu halbieren (VGE II 2015 67 vom 15. September 2015);

1.8 geringfügigen Änderungen von baulichen Erweiterungen der Nutzfläche im Bereich der VTA-Pflicht mit hohem Erhebungsaufwand. Hier kann eine Pauschalabgabe von CHF 500.00 erhoben werden. Die Einholung der Verkehrswertschätzung bleibt jedoch vorbehalten.

1.9 Gebäuden, Parkplätzen oder Parkplatzanlagen, welche einen erheblichem Mehrverkehr auf der Bezirksstrasse - Anzahl Parkplätze > 50, Anzahl Fahrzeuge / Tag > 600 - generieren, unabhängig ob diese Grundstücke direkt an einer Bezirksstrasse grenzen.

2 Die **Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Erhebung der VTA** bestehen, wenn:

2.1 mehrere Grundstücke von der Bezirksstrasse aus über eine einzige **Zufahrtstrasse** (Feinerschliessung) im Sinne von § 37 Abs. 5 PBG erschlossen werden;

2.2 bewilligungspflichtige Änderungen bestehender Bauten, ohne die bauliche Erweiterung der Nutzfläche innerhalb der bestehenden Kubatur ausgeführt werden;

2.3 es sich um eine reine Nutzungsänderung handelt;

2.4 landwirtschaftliche Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone - gestützt auf die gängige Praxis beim Bezirk Einsiedeln und dem kantonalen Tiefbauamt Schwyz - als „landwirtschaftlich" gelten und die raumplanerische Beurteilung durch das Amt für Landwirtschaft (AfL) vorliegt;

2.5 Aussenparkplätze sich innerhalb des Strassenabstandes befinden, dann wird, gemäss Praxis des Kantons Schwyz, keine VTA in Bezug auf das Näherbaurecht erhoben. Diese unterliegen jedoch weiterhin der Abgabepflicht in Bezug auf die Nutzflächen von Aussenparkplätzen (vgl. VGE 640/01 vom 20. Juni 2002).

3 Die **Voraussetzungen für die Anrechnung von altrechtlich bestandenen Nutzflächen** bestehen für:

bereits abgebrochene, ehemals überbaute, altrechtlich bestandene und genehmigte Nutzflächen, welche vor dem zur Berechnung herangezogenen Neubau bestanden. In diesem Fall sind die früheren nutzbaren und genehmigten Flächen im Zuge des Neubaus separat auszuweisen und können bei der Berechnung der VTA (bei Zufahrten und Zugängen und im Unterabstand) in Abzug gebracht werden. Diese Rechtsanwendung rechtfertigt sich dann nicht mehr, wenn das Grundstück längere Zeit (über 5 Jahre angelehnt an das Wiederaufbaurecht) nicht mehr überbaut und zufolge auch nicht mehr der Wohn- oder einer anderen zonenkonformen Nutzung gedient hat. Nutzflächen, welche widerrechtlich, ohne eine entsprechende Baugenehmigung erstellt wurden können nicht in Abzug gebracht werden.

4 **Zeitliche Anwendung**

Diese Weisungen gelten für alle Baugesuche, die ab dem 1. Mai 2020 beim Bezirk eingegangen sind. Sie gelten auch für die noch nicht rechtskräftig veranlagten Vorteilsabgaben, welche sich aus Baugesuchen ergeben, die vor dem 1. Mai 2020 eingereicht worden sind, es sei denn, die Weisungen widersprechen im Einzelfall einer bisher konstant geübten und von diesen Weisungen abweichenden Verwaltungspraxis.

Einsiedeln, 22. April 2020

Bezirksrat Einsiedeln

Franz Pirker, Bezirksammann

Peter Eberle, Landschreiber