

Landrätliche Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr vom 15. Feb. 2016



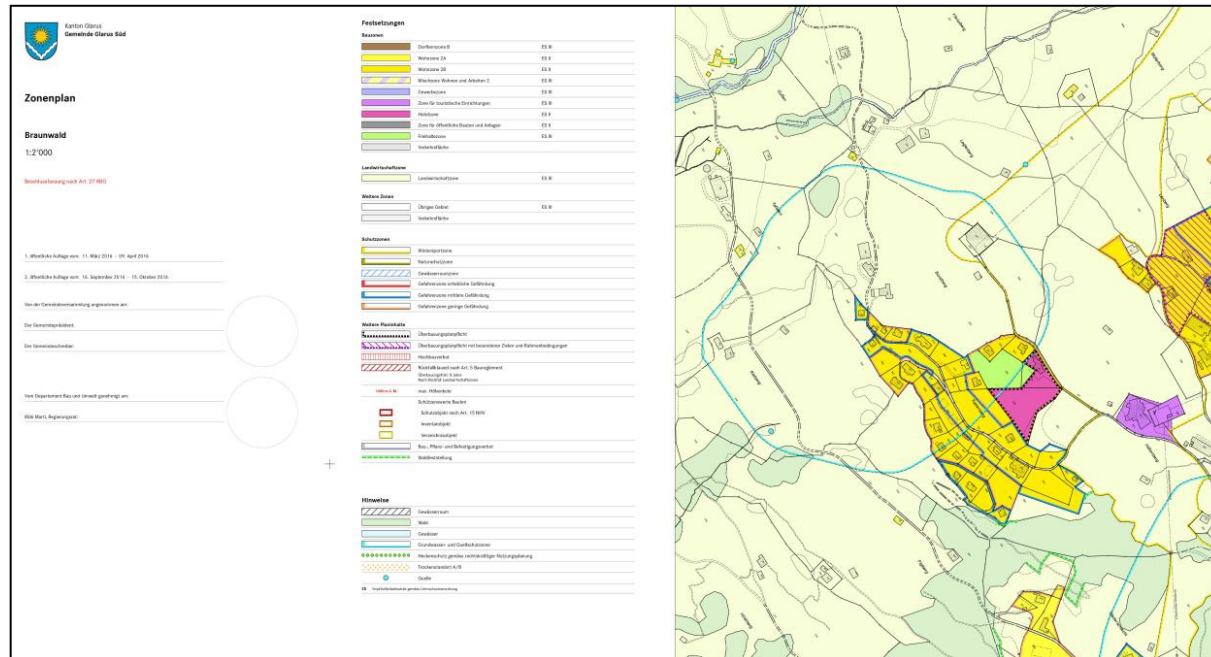
Revision RBG: Mehrwertabgabe und Kaufrecht

Inhalt

- 1. Begriffliches**
- 2. Vorgaben RPG: Planungswertausgleich und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**
- 3. Kaufrecht**
- 4. Mehrwertabgabe**

1. Begriffliches

Nutzungsplanung: Oberbegriff für Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungsplanungen



gemeinde **glarus** 
einzigartig vielseitig.

Bauordnung

gemäss Art. 18 RBG

*Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 23. September 2016
vom Gemeinderat freigegeben am 23. Juni 2016*

Mitwirkung vom: 29. April - 12. Juni 2015

Vorprüfungsbericht vom: 24. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar - 1. März 2016

Erlassen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt
des Kantons Glarus:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 480 91 11 / Fax 056 480 91 00
info@metron.ch

23. Juni 2016, JK/BS F:\DATEN\M4\12-885-0004_BER1_BAUORDNUNG80_GLARUS_160223.DOCX

1. Begriffliches

Sondernutzungspläne: Baulinienpläne, Überbauungspläne

- Ergänzung oder Verfeinerung der nutzungsplanerischen Grundordnung
- Abweichung von der Regelbauweise unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart, wenn ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis
- Höhe des Ausnützungsbonus (Mehrausnutzung) ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen (Art. 23 Abs. 5 RBG)



Überbauungsplan



Baulinienplan

1. Begriffliches

- Einzonung: Zuweisung von Land in einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet) in eine Bauzone
- Umzonung: Zuweisung von Land in einer Bauzone in eine andere Bauzonentart (z.B. Wohnzone zu Wohn-Gewerbezone)
- Aufzonung: Erhöhung des Nutzungsmasses über Zonenart, z.B. 2-geschossige Zone zu 3-geschossiger Zone
- Bauvorschriften (kantonal und kommunal):
 - Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer- oder Waldabstand)
 - Gebäudemasse
 - Nutzungsanteile (Ausnützungs-, Bebauungs- oder Grünflächenziffer)

2. Vorgaben RPG: Planungswertausgleich und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Planungswertausgleich (Art. 5 RPG)

- Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen
- Mindestvorgaben: Satz von mindestens 20% und mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgleichen

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

- Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG).
- „Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.“ (Art. 15a Abs. 2 RPG)

3. Kaufrecht der Gemeinden

- Zweck: Förderung der Verfügbarkeit von Bauland, Instrument gegen Baulandhortung (gestützt auf Art. 15a RPG)
- Kein generelles Kaufrecht
- 3 verschiedene Fälle:
 - Bei bedingten Zonenplanänderungen (Art. 32a E-RBG)
 - Vertragliche Abmachungen bei Ein- und Umzonungen (Art. 33 E-RBG)
 - Bei im Zonenplan bezeichneten, strategisch wichtigen Arealen und im öffentlichen Interesse liegend (Art. 33a E-RBG Kommissionsvorschlag)

3. Kaufrecht der Gemeinden nach Art. 33a E-RBG

- Instrument zur Förderung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 15a RPG (anwendbar auch bei bereits eingezonten Arealen)
- Nur für strategische und im öffentlichen Interesse liegende Parzellen
Strategische Bedeutung leitet sich ab aus:
 - kommunalen oder kantonalen Entwicklungszielen (z.B. Entwicklungsschwerpunkte im Richtplan)
 - Grösse, Lage, Zonenart
- Nur für im Zonenplan bezeichnete Parzellen, d.h.
 - Zonenplanänderung
 - Gemeindeversammlungsbeschluss
 - Rechtsmittel durch Grundeigentümer

4. Mehrwertabgabe

- Gemeinde als Planungsorgan wickelt das Abgabeverfahren ab
- Abgabetatbestände: nicht nur Einzonungen, sondern weitere Planungen, die einen Mehrwert generieren (da mittelfristig kaum mehr Einzonungen realisiert werden)
- Berechnung: Differenz Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme

Berechnungsbeispiele:

Einzonung 5000 m² Landwirtschaftszone in Wohnzone 2

Annahmen: Preis Landwirtschaftsland 20.-/m², Preis Bauland 300.-/m²

Mehrwert: $5000 \times (300.- \text{ minus } 20.-) = 1'400'000.-$

Mehrwertabgabe: 20% von Fr. 1.4 Mio. = 280'000.-

Aufzonung 700 m² Wohnzone 2 zu Wohnzone 3

Annahmen: Preis Bauland W2 350.-/m², Preis Bauland W3 450.-/m²

Mehrwert: $700 \times (450.- \text{ minus } 350.-) = 70'000.-$

Mehrwertabgabe: 20% von 70'000 = 14'000.-

Grosse Beträge fallen voraussichtlich bei Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn-/Mischzonen an

4. Mehrwertabgabe

- Abgabebefreiung bzw. Definition «unerheblicher Mehrwert» (Art. 33d E-RBG): Durch Landrat in Bauverordnung

Berechnungsbeispiele:

Befreiung bei Mehrwertabgabe von 10'000.-

d.h. Mehrwert von 50'000.- (bei einem Satz von 20%) wird als nicht erheblich beurteilt

Befreiung bei Mehrwertabgabe von 5'000.-

d.h. Mehrwert von 25'000.- (bei einem Satz von 20%) wird als nicht erheblich beurteilt

- Veranlagung: Unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme
- Fälligkeit: Bei Realisierung des Mehrwerts (Verkauf oder Überbauung des Grundstücks)
- Indexierung: Zum Erhalt des Geldwerts der veranlagten Forderung ist eine Indexierung (LIK) vorgesehen

Berechnungsbeispiel:

Mehrwertabgabeforderung 280'000.-, Teuerung 1.5% p.a., Realisierung nach 15 Jahren bedeutet Wertverlust von Fr. 57'800.- (ca. 20%)

4. Mehrwertabgabe

Fragen P. Müller-Wahl

- Bundesrechtswidrigkeit von Art. 33b Abs. 4 Bst. d E-RBG
 - nicht bundesrechtswidrig
 - Diese Einschätzung wurde bestätigt durch Leiter Rechtsdienst ARE

- Mehrwertabgabe Glarus Nord bei durchschnittlichem EFH?
 - Regelung Glarus Nord ist als Um- bzw. Aufzoning und nicht als Änderung der Bauvorschriften zu qualifizieren
 - Vgl. Berechnungsbeispiel; Verallgemeinerung nicht möglich; bei bereits bebauten Parzellen führt Aufzoning eher nicht zu einem erheblichen Mehrwert, da der Landanteil des Liegenschaftswerts gering ist

- Wie viele Eigentümer sind betroffen?
 - Können wir nicht beurteilen

4. Mehrwertabgabe

Laufende Nutzungsplanrevisionen

- Nutzungsplanrevisionen sind in Bearbeitung und in den entsprechenden Verfahren.
 - Es gelten die heutigen Bestimmungen des RBG, d.h. bei Ein- und Umzonungen müssen vertragliche Regelungen ausgearbeitet werden (Art. 33 RBG).
 - Diese Verträge behalten auch nach Inkrafttreten der jetzigen Revision ihre Gültigkeit.
- Bestimmungen zu Mehrwertabgabe und Kaufrecht sollen erst für neue Planungsverfahren (mit öffentlicher Auflage nach Inkrafttreten der jetzigen Vorlage) Anwendung finden.

Da der Zonenplan Glarus Nord voraussichtlich erst nach Inkraftsetzung des revidierten RBG rechtskräftig werden wird, ist eine Ergänzung von Art. 87a E-RBG notwendig. Vorschlag:
„²Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe von Artikel 33b ff. gelten nicht für Zonenplanrevisionen, wenn das öffentliche Auflageverfahren vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen durchgeführt worden ist.“