

## Planungs- und Baugesetz: Vorlage an den Kantonsrat – Anträge der RUVKO (Synopsis)

Vorlage an den Kantonsrat (RRB Nr. 806 vom 24. Oktober 2017)	Anträge der RUVKO Mehrheitsanträge (fett); Minderheitsanträge (kursiv)	Stellungnahme des Regierungsrates (RRB Nr. 86 vom 6. Februar 2018)
<p><b>Planungs- und Baugesetz (PBG) <sup>1</sup></b></p> <p>(Vom ...)</p> <p><i>Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,</i></p> <p>nach Einsicht in Bericht und Vorlage des Regierungsrates,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>		
<p><b>I. Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p>Das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:</p>		
<p><b>§ 36a</b> 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Boden- und Baulandpolitik</p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. <sup>2</sup> Sie treffen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Einzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist.</p>	<p><b>§ 36a</b> 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Boden- und Baulandpolitik</p> <p><sup>1</sup> Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. <sup>2</sup> <b>Vertragliche Regelungen sind erst nach erfolgter Zonenplanänderung gestattet. Diese Verträge sind öffentlich und im Grundbuch anzumerken.</b></p>	<p>Zustimmung zu Abs. 2 mit folgender Umformulierung: „Vertragliche Regelungen sind <b>bei Einzonungen</b> erst nach erfolgter Zonenplanänderung gestattet. Diese Verträge sind öffentlich und im Grundbuch anzumerken.“</p>
<p><b>§ 36b</b> b) Baupflicht</p> <p><sup>1</sup> Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p><sup>2</sup> Neu eingezonte Grundstücke sind in der Regel innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision des Zonenplans beibehalten wird. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.</p> <p><sup>3</sup> Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.</p>	<p><b>§ 36b</b> b) Baupflicht</p> <p><sup>1</sup> <b>Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Revision des Zonenplans, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümern eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstücks setzen. Die Anordnung der Baupflicht erfolgt durch eine anfechtbare Verfügung.</b></p> <p><sup>2</sup> Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.</p> <p><sup>3</sup> <b>Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.</b> <sup>4</sup> Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.</p>	<p>Zustimmung</p>

Vorlage an den Kantonsrat (RRB Nr. 806 vom 24. Oktober 2017)	Anträge der RUVKO Mehrheitsanträge ( <b>fett</b> ); Minderheitsanträge ( <i>kursiv</i> )	Stellungnahme des Regierungsrates (RRB Nr. 86 vom 6. Februar 2018)
<p><b>§ 36c</b> c) Durchsetzung der Baupflicht</p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.</p> <p><sup>2</sup> Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszonung beantragen.</p>	<p><i>Minderheitsantrag zu § 36c Abs. 2 und 3:</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück</i></p> <p><i>a) zur entschädigungslosen Auszonung beantragen, oder</i></p> <p><i>b) ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Beabsichtigt die Gemeinde das Kaufrecht auszuüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt dem Grundeigentümer eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung an-gemerkt werden.</i></p>	<p>Ablehnung des Minderheitsantrags</p>
<p><b>§ 36d</b> 2. Mehrwertabgabe a) Allgemeine Bestimmungen</p> <p><sup>1</sup> Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup> Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen. Der Gemeinderat kann stattdessen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen.</p> <p><sup>3</sup> Die Verträge nach § 36b Abs. 1 und die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.</p> <p><sup>4</sup> Erfolgt die Einzonung und die Um- oder Aufzonung für eine unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.</p>	<p><b>§ 36d</b> 2. Mehrwertabgabe a) Allgemeine Bestimmungen</p> <p><sup>1</sup> Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup> <b>Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen.</b></p> <p><sup>3</sup> Erfolgt die Einzonung und die Um- oder Aufzonung für eine unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.</p>	<p>Ablehnung</p>
<p><b>§ 36e</b> b) Entstehung und Abgabepflicht</p> <p><sup>1</sup> Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung.</p> <p><sup>2</sup> Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.</p> <p><sup>3</sup> Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.</p>		

Vorlage an den Kantonsrat (RRB Nr. 806 vom 24. Oktober 2017)	Anträge der RUVKO Mehrheitsanträge ( <b>fett</b> ); Minderheitsanträge ( <i>kursiv</i> )	Stellungnahme des Regierungsrates (RRB Nr. 86 vom 6. Februar 2018)
<p><b>§ 36f</b> c) Höhe, Bemessung und Ertrag</p> <p><sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20% und für Um- oder Aufzonungen zwischen 10 und 20% des Mehrwerts. Davon wird ein Freibetrag in der Höhe von Fr. 30 000.-- abgezogen.</p> <p><sup>2</sup> Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.</p> <p><sup>3</sup> Der bei der Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p><sup>4</sup> Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.</p>	<p><b>§ 36f</b> c) Höhe und Bemessung</p> <p><sup>1</sup> <b>Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20% und für Um- oder Aufzonungen maximal 20% des Mehrwerts. Von der Mehrwertabgabe kann bei Einzonungen ein Freibetrag in der Höhe von Fr. 10 000.-- und bei Um- oder Aufzonungen in der Höhe von Fr. 30 000.-- abgezogen werden.</b></p> <p><i>Minderheitsantrag zu § 36f Abs. 1:</i> <sup>1</sup> <i>Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20% und für Um- oder Aufzonungen mindestens 10% des Mehrwerts. Von der Mehrwertabgabe kann bei Ein-, Um- oder Aufzonungen ein Freibetrag in der Höhe von Fr. 10 000.-- abgezogen werden.</i></p> <p><sup>2</sup> Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.</p> <p><sup>3</sup> Der bei der Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p><sup>4</sup> Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht <b>zu einem Drittel</b> dem Kanton und <b>zu zwei Dritteln</b> derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- <b>oder</b> Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.</p>	<p>Zustimmung zum Mehrheitsantrag</p> <p>Ablehnung des Minderheitsantrags</p> <p>Ablehnung</p>
<p><b>§ 36g</b> d) Festlegungsverfahren</p> <p><sup>1</sup> Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>		
	<p><b>§ 36h</b> e) Infrastrukturverträge mit der Gemeinde</p> <p><sup>1</sup> <b>Der Gemeinderat kann bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen anstatt den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen.</b></p> <p><sup>2</sup> <b>Ist der Abgabepflichtige mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.</b></p> <p><sup>3</sup> <b>Die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.</b></p>	<p>Zustimmung zu Abs. 1 und 2</p> <p>Zustimmung zu Abs. 3 mit folgender Umformulierung: „Die Infrastrukturverträge <b>bei Um- oder Aufzonungen</b> sind öffentlich, den Auflageakten beizulegen und <b>im Grundbuch anzumerken.</b>“</p>

Vorlage an den Kantonsrat (RRB Nr. 806 vom 24. Oktober 2017)	Anträge der RUVKO Mehrheitsanträge ( <b>fett</b> ); Minderheitsanträge ( <i>kursiv</i> )	Stellungnahme des Regierungsrates (RRB Nr. 86 vom 6. Februar 2018)
<p><b>§ 36h</b> e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung</p> <p><sup>1</sup> Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zugunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB<sup>3</sup>. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.</p> <p><sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000<sup>4</sup> lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.</p> <p><sup>3</sup> Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel fünf Jahre, ein Drittel zehn Jahre und das letzte Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten.</p> <p><sup>4</sup> Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.</p>	<p><b>§ 36i</b> (Bst. h wird zu i)</p>	
<p><b>§ 36i</b> f) Verwendung der Mittel und Rückerstattung</p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> Raumplanerische Massnahmen sind namentlich:</p> <p>a) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;</p> <p>b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;</p> <p>c) Lärmschutzmassnahmen;</p> <p>d) Verkehrsprojekte;</p> <p>e) allgemeine Planungskosten;</p> <p>f) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.</p> <p><sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einem Spezialfonds zuzuweisen.</p> <p><sup>4</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.</p>	<p><b>§ 36j</b> g) Verwendung der Mittel und Rückerstattung</p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung <b>gemäss § 36k</b>, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> Raumplanerische Massnahmen sind <b>abschliessend</b>:</p> <p>a) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;</p> <p>b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;</p> <p>c) Lärmschutzmassnahmen;</p> <p>d) Verkehrsprojekte;</p> <p><b>e) Revitalisierungen von Fliessgewässern;</b></p> <p><b>f) Planungskosten im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision;</b></p> <p>g) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.</p> <p><sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einem Spezialfonds zuzuweisen.</p> <p><sup>4</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.</p>	Zustimmung
	<p><b>§ 36k</b> <b>3. Ersatz für planerische Nachteile</b></p> <p><b>a) Entschädigung</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Führen Planungen zu erheblichen Eigentumsbeschränkungen, sind sie dem Grundeigentümer angemessen zu entschädigen.</b></p> <p><sup>2</sup> <b>Die Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme. Sie wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.</b></p>	Zustimmung

Vorlage an den Kantonsrat (RRB Nr. 806 vom 24. Oktober 2017)	Anträge der RUVKO Mehrheitsanträge (fett); Minderheitsanträge (kursiv)	Stellungnahme des Regierungsrates (RRB Nr. 86 vom 6. Februar 2018)
	<p><b>§ 36I</b>                    <b>b) Verfahren nach Enteignungsgesetz</b></p> <p><b>Das Verfahren für die Festlegung der Entschädigung richtet sich nach dem Enteignungsgesetz vom 22. April 2009<sup>5</sup>.</b></p>	Zustimmung
<p><b>§ 93</b> Abs. 2 Bst. m</p> <p><sup>2</sup>Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:)</p> <p>m) Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000<sup>6</sup>:</p> <p>§ 116 Abs. 1 Bst. g (neu)</p> <p><sup>1</sup>(Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind):</p> <p>g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987<sup>7</sup>.</p>		
<p>Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx.xx.2018</p> <p>Für die vom Regierungsrat vor dem 1. Mai 2014 genehmigten Zonenpläne findet das bisherige Recht Anwendung. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Regierungsrat hängigen Verfahren werden nach altem Recht weitergeführt.</p>		
<p><b>II.</b></p> <p><sup>1</sup> Dieser Beschluss wird dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 der Kantonsverfassung unterstellt.</p> <p><sup>2</sup> Er wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.</p> <p><sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.</p>		

<sup>1</sup> GS ... .

<sup>2</sup> SRSZ 400.100.

<sup>3</sup> SRSZ 210.100.

<sup>4</sup> SRSZ 172.200.

<sup>5</sup> SRSZ 470.100.

<sup>6</sup> SRSZ 172.200.

<sup>7</sup> SRSZ 400.100.