

**Departementssekretariat**  
Volkswirtschaftsdepartement  
z. Hd. Herrn Regierungsrat Kurt Zibung  
Postfach 1180  
6430 Schwyz

Schwyz, 12. Februar 2016

## **Vernehmlassung zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat

Die FDP.Die Liberalen Kanton Schwyz bedankt sich, für die Möglichkeit zur Vernehmlassung zur obengenannten Teilrevision.

### **Allgemeine Vorbemerkung**

Im Vorfeld zur Volksabstimmung der durch den Souverän angenommenen Revision des RPG, stellte sich die FDP.Die Liberalen gegen die Vorlage. Noch entschiedener wurde damals die Landschaftsinitiative durch unsere Partei abgelehnt. Die Teilrevision wurde vom Schwyzer Stimmvolk mit ca. 56% angenommen, was deutlich unter dem eidgenössischen Schnitt liegt. Die FDP akzeptiert den Volksentscheid, möchte jedoch bei der Ausgestaltung der Revision des PBG dem tiefen Ja-Anteil Rechnung tragen. Das Stimmvolk stimmte der Revision vor allem unter dem Gesichtspunkt zu, die Landschaftsinitiative zu verhindern. Der haushälterische Umgang mit Boden und Bauland wird grundsätzlich auch von unserer Partei unterstützt.

Im Erläuterungsbericht hält der Regierungsrat fest, dass die gesamte kantonale Bauzonendimensionierung dem aktuellen RPG grösstenteils entspricht. Es würden nur geringfügige, wenn überhaupt, Massnahmen umzusetzen sein. Insbesondere wendet sich die FDP.Die Liberalen gegen jegliche eigentumsfeindliche Bestimmungen, welche über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen.

Gegenüber restriktiven Gesetzesbestimmungen würde die FDP. Die Liberalen Anreizsysteme, wie z.B. Ausnützungsboni für bauwillige Grundeigentümer, klar bevorzugen.

## **Stellungnahme zu den einzelnen Revisionsbestimmungen im PBG:**

### **§ 36a**

"1 Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste *aktive* Boden- und Baulandpolitik."

Das Wort "aktive" ist zu löschen. Der Druck zur Bearbeitung wird dadurch abgeschwächt.

### **§ 36b**

Absatz 2: Die in der Vorlage eingeräumte Möglichkeit, ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde oder an einen Dritten durchzusetzen, wenn auch als letztes Mittel, kommt faktisch einer Enteignung gleich. Diese Tatsache ist ein nicht zu tolerierender Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Die Eigentumsgarantie wird massiv untergraben.

Alternativ sind Auszonungen oder fiskalische Massnahmen zu favorisieren. Zudem ist der Begriff des öffentlichen Interessens ein dehnbare Begriff, welcher Rechtsstreitigkeiten nach sich ziehen würden. Die Bestimmung geht ferner weit über die Vorgaben des Bundesrates hinaus und es ist fraglich, ob sie überhaupt zulässig ist.

Zu streichen sind: „sowie bereits eingezonten, unüberbauten Grundstücke“

### **§ 36c**

Absatz 3: Dieser Absatz ist komplett zu streichen. Die Gemeinde verfügt über zu viele Druckmöglichkeiten. Umstände, die nicht in der Macht des Grundeigentümers liegen, wie zum Beispiel langwierige Rechtsmittelverfahren, verunmöglichen es ihm, das Land innert der vorgegebenen Frist zu bebauen. Die FDP will nicht, dass die öffentliche Hand faktisch zum Immobilienhändler wird.

Ferner ist nicht einzusehen, weshalb die Frist zur Überbauung eines neu eingezonten Grundstückes nur 10 Jahre betragen soll, während die Nutzungsplanung für einen Zeitraum von 15 Jahren vorzunehmen ist und sich die Grösse der Bauzonen am voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu orientieren hat. Die beiden Fristen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Alternativ sieht die FDP andere Massnahmen, wie z.B. die Einforderung eines bestimmten Prozentsatzes der Mehrwertabgabe nach 15 Jahren oder nach weiteren 10 Jahren, die Auszonung des Grundstücks.

### **§ 36e**

Absatz 1 Die Mehrwertabgabe für Neueinzonungen beträgt 20% und orientiert sich an der bundesrechtlichen Vorgabe. Dass diese nicht überschritten wird, ist zu begrüssen. Für Um- sowie Aufzonungen ist ein flexibler Ansatz bis max. 20% des Mehrwerts festzusetzen.

Absatz 3 Die vorgesehene Mehrwertabgabe, je zur Hälfte dem Kanton und der zuständigen Gemeinde, ist wie folgt anzupassen; 1/3 dem Kanton und 2/3 der jeweiligen Gemeinde. Dies mit der Begründung, dass finanzielle Auswirkungen der Infrastrukturbauten in den meisten Fällen zu einem grösseren Teil in den Gemeinden anfallen.

### **§ 36f**

Die sofortige Fälligkeit der Mehrwertabgabe nach erteilter Baubewilligung führt den Eigentümer zur frühzeitigen finanziellen Belastung. Dies obwohl zum Zeitpunkt noch kein realer Mehrwert vorhanden ist. *Aus diesem Grund ist die Fälligkeit frühestens auf den Zeitpunkt der Baufreigabe festzulegen.*

## **Stellungnahme zu den Punkten der Revision Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz**

### **§ 26a**

Absatz 1 und 2 Die Mehrwertabgabe dient hauptsächlich zur Abgeltung an Grundeigentümer, deren Land zurückgezont wird. Der Wertverlust wird somit kompensiert.

Zusätzlich können die Erträge aus der Mehrwertabgabe für anderweitige Massnahmen gemäss RPG verwendet werden. Die Formulierung „namentlich“ ist zu eliminieren, da dadurch der Interpretationsspielraum zu gross bemessen ist.

Der aufgeführte Leistungskatalog geht zu weit, ist zu kürzen und es ist auf folgende Verwendungszwecke zu verzichten, da sie zweckfremd sind:

- b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum
- d) Verkehrsprojekte
- e) allgemeine Planungskosten
- g) preisgünstiger Wohnungsbau

Zusammenfassend verlangt die FDP.Die liberalen, dass die Vorlage in keinem Fall über die bundesrechtlichen Vorgaben hinausgeht und die Eigentumsgarantie im Rahmen dieser Vorgaben bestmöglichst wahrt.

Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns nochmals und ersuchen Sie, sehr geehrter Herr Regierungsrat, unsere Anliegen in den Entwurf einfliessen zu lassen.

Mit freundlichen Grüssen

FDP. Die Liberalen Kanton Schwyz