

Volkswirtschaftsdepartement
Herr Regierungsrat
Andreas Barraud
Postfach 1180
6431 Schwyz

Wangen, der 27. Juni 2017

Vernehmlassung Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Andreas Barraud

Die FDP ist eingeladen zur Vorlage Stellung zu nehmen. Gerne nehmen wir diese Gelegenheit wahr, um unsere Aspekte vorzutragen.

1. Generelle Vorbemerkungen

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene sollen die Umsetzungen auf kantonaler Ebene erfolgen. Die vorliegende Fassung scheint einige Verbesserungen gegenüber der Ersten zu beinhalten. Die Abtraktandierung des Geschäftes anlässlich der Junisession 2016 wird durch die verbesserte Vorlage gerechtfertigt. Mehrheitlich werden die Änderungen durch die FDP begrüsst, obwohl noch aus liberaler Sicht diverse Punkte nach wie vor kritisch beurteilt werden.

Da die Vorlage in der Umsetzung zum Teil massive Auswirkungen auf die Grundeigentümer haben wird, gilt das Prinzip der minimalen bundesrechtlichen Umsetzung. Die Ziele der Mehrwertabgabe resp. Baulandmobilisierung sind einerseits fiskalisch und andererseits als Einschnitt in die Eigentumsfreiheit zu betrachten. Die FDP wird deshalb eine zu starke staatliche Einschränkung nicht akzeptieren.

Für die FDP stimmt die Stossrichtung, die Umsetzung scheint ihr jedoch im vorliegenden Gesetzesentwurf erst teilweise gelungen.

2. Baulandmobilisierung

Für die Baulandmobilisierung erscheint es der FDP für genügend, an der gesetzlichen Frist von 12 Jahren fest zu halten. Die FDP lehnt es aber ab, das Instrument mittels vertraglicher Regelungen im Zusammenhang mit der Mobilisierung zu erstellen. Aus Sicht der FDP sind die Vertragspartner, Gemeinden versus Grundeigentümer, nicht mit

den gleichen Kräfteverhältnissen ausgestattet. Die Instrumente der Baulandmobilisierung sind im Gesetz zu regeln.

Hinweise zur möglichen Ausgestaltung:

Für Wohnzonen soll die gesetzliche Überbauungspflicht bestehen, nicht aber für Gewerbebezonen. Die Begründung bei Gewerbebezonen liegt darin, dass betriebliche Erweiterungen einen längeren Horizont als 12 Jahre erfordern. Zudem zeigt sich aus Erfahrung im Kanton Schwyz, dass sich das Phänomen der Baulandhortung auf Wohnzonen akzentuiert.

Wird die Baupflicht durch einen Grundeigentümer nicht innert der gesetzten Frist vollbracht, erachtet es die FDP als beste Lösung, die Auszonung entschädigungslos zu vollziehen.

Bereits eingezontes Land (altrechtlich) soll nicht wie neu eingezontes Land der Baupflicht von 12 Jahren unterstellt werden. Widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben, zudem erweist es sich als extreme staatliche Einflussnahme gegenüber dem Grundeigentümer. Dieser Umstand schliesst die Rechts- und Planungssicherheit aus.

3. Mehrwertabgabe

Am Festhalten der minimalen bundesrechtlichen Abschöpfungsrate von 20% bei Neueinzonungen erachtet die FDP für zwingend. Die Fiskalquote gilt es auf dem Minimum zu behalten.

Auf eine kommunale Abschöpfung bei Aufzonungen ist zu verzichten. Diese Forderung nach einer Abschöpfung läuft nach Ansicht der FDP den Bestrebungen des verdichteten Bauens zuwider. Die ohnehin schon hohe Reglements- und Vorschriftendichte hemmen die Bestrebungen nach verdichtetem Bauen. Da würde eine Mehrwertabschöpfung für Aufzonungen das Fass zum Überlaufen bringen und somit selbst zum eigentlichen Totengräber.

Für die kommunale Einführung der Mehrwertabgabe ist ein maximaler Wert von 15% festzulegen. Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, auf dieses Instrument zurückzugreifen. Ebenso unterstützt die FDP die Möglichkeit zur Schaffung von Infrastrukturverträgen.

Die angebrachten Einwände der Kooperationen sind für die FDP schlüssig. Die Zahlungsmodalitäten sind abzustufen und auch in der Fälligkeit in der Zeitachse zu verlängern.

4. Detailberatung

§36 a (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland

Materiell gibt dieser Paragraph lediglich Bundesrecht wider. Es stellt sich die Frage, ob dieser aus formellen Gründen gestrichen werden kann.

§36b (neu) b) Baupflicht

Vorschlag:

¹ Neu in eine Wohnzone, Wohn-Gewerbe oder Gewerbezone eingezonte Grundstücke sind in der Regel innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen.

² Bei bestehenden Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, dem Grundeigentümer eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung setzen. Die Fristansetzung erfolgt durch Verfügung. Das überwiegende öffentliche Interesse an einer Baupflicht besteht, wenn:

- a) im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist,
- b) das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt, und
- c) das Grundstück in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.

³ Die Baupflicht ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Die Fristen gemäss Absatz 1 und 2 stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat.

⁵ Ausnahmen von der Baupflicht sind insbesondere bei Firmenerweiterungen zulässig.

Neu:

¹ Der Gemeinderat kann bei Ein- und Umzonungen für den Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit dem Grundeigentümer einen Infrastrukturvertrag abschliessen. Die Gegenleistung muss mindestens dem Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe entsprechen.

² Der Infrastrukturvertrag ist öffentlich.

³ Ist der Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

Begründung:

Die Rechtsgleichheit zwischen Gemeinden und Grundeigentümer ist nicht gewährleistet. Daher ist auf eine vertragliche Regelung zu verzichten. Die Erpressbarkeit des Grundeigentümers kann somit minimiert werden.

Für Land, das neu Wohnzonen zugeordnet ist, soll eine Überbauungsfrist von 12 Jahren gelten.

Land, welches bereits zu einem früheren Zeitpunkt einer Wohnzone zugeordnet wurde, soll speziell beurteilt werden. Dies unter der Prämisse, dass ein öffentliches Interesse besteht, diese zu überbauen.

Sofern nicht durch die Bauherrschaft verursachte Verzögerungen auftreten, gelten diese gleichfalls als Aufschub der Frist.

Im Grundbuch ist die Baupflicht einzutragen.

§36c (neu) c) Durchsetzung der Baupflicht

Inhaltlich keine Ergänzungen

§36d (neu) 2. Mehrwertabgabe

Vorschlag:

¹ 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.

² Die Gemeinden können für Umzonungen eine Mehrwertabgabe einführen.

³ Erfolgt die Einzonung oder Umzonung für eine dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Begründung:

Eine Mehrwertabgabe soll nur bei Umzonungen erhoben werden können. Somit wird auch dem Gedanken der Verdichtung Rechnung getragen.

§36e (neu) b) Entstehung und Abgabepflicht

Inhaltlich keine Ergänzungen

§36 f (neu) C) Höhe und Ertrag

Vorschlag:

¹ Die Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20 Prozent und für Umzonungen 15 Prozent des Mehrwerts.¹

² Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

³ Der bei der Einzonung oder Umzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer gewerblichen oder industriellen Ersatzbaute oder einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Begründung:

Wie im § 36 d. erwähnt entfallen die Abgaben für Aufzonungen. Bei Umzonungen kann dem erhöhten Aufwand mit 15 Prozent anstelle 20 Prozent Rechnung getragen werden.

¹ Allfällige Ergänzung: „Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von Fr. 20'000.-- abgezogen.“

Um Härtefällen auszuweichen, sollen bei den errechneten Mehrwerten an Stelle einer Bagatellgrenze ein Freibetrag von 20'000.- eingeführt werden.

Um gewerbliche den landwirtschaftlichen Bauten gleich zu setzen, müssen im Absatz 3 auch gewerbliche und industrielle Liegenschaften enthalten sein.

§36 g (neu) d) Festlegungsverfahren

Inhaltlich keine Ergänzungen

§36 h (neu) e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

Vorschlag:

¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.

² 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 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus.

³ Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel fünf Jahre, ein Drittel zehn Jahre und ein Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten.

⁴ Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.

Begründung:

Für Baurechtsgeber muss die Abgabe tragbar sein. Dies kann nur bei gestaffelten Bezahlungen erfolgen. Mit der Staffelung über 3 Etappen ist auch der administrative Aufwand im überschaubaren Rahmen.

§36 i (neu) f) Verwendung der Mittel und Rückerstattung

Vorschlag:

¹ Bei Neueinzonungen steht die Mehrwertabgabe zu einem Viertel dem Kanton und zu drei Vierteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen.

² Bei Umzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

³ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden zu verwenden für:

- a) Entschädigung aus materieller Enteignung,
- b) Beiträge an Landumlegungen
- c) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen,
- d) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen.

⁵ Kanton und Gemeinden haben über die Verwendung der Mehrwertabgaben periodisch Bericht zu erstatten.

⁶ Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.

Begründung:

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe von Neueinzonungen sind gemäss Vernehmlassungsvorlage. Diese Ansicht teilt auch die FDP. Begründet wird dies damit, dass die meisten anfallenden Kosten bei der jeweiligen Gemeinde anfallen.

Die Gemeinden müssen über die Mittelverwendung Rechenschaft ablegen.

Die Verwendungszwecke der Mittel sollen an Stelle der Verordnung im Gesetz verankert werden. Dies aus Gründen der ersten Vorlage, bei der in der Vollzugsverordnung u.a. auch preisgünstiges Wohnen beinhaltet war. Diese Mittelverwendung läuft der liberalen Gesinnung zuwider.

5. Schlussbemerkung:

Die erwähnten Änderungen und Ergänzungen präzisieren verschiedene kritische Punkte in der Vorlage. Die FDP ist bemüht, konstruktiv am Gesetzgebungsprozess mitzuarbeiten. Das vom Bundesrat aufgehobene Einzonungsmoratorium bis ins Jahr 2019 muss für die Abwicklung effizient gelöst werden. Ein erneutes Moratorium ab 2019 gilt es aus wirtschaftlicher Sicht zu vermeiden.

Die FDP. Die Liberalen Kanton Schwyz bedankt sich, für die Möglichkeit im Vernehmlassungsverfahren Stellung nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüssen

FDP.Die Liberalen Kanton Schwyz



Julia Cotti
Sekretärin



Marlene Müller
Präsidentin