
Planungs- und Baugesetz¹

(Änderung vom 14. März 2018)

Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,

nach Einsicht in Bericht und Vorlage des Regierungsrates,

beschliesst:

I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987² wird wie folgt geändert:

Gliederungstitel vor § 36a

F. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

§ 36a (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland
a) Boden- und Baulandpolitik

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

² Vertragliche Regelungen sind erst nach erfolgter Zonenplanänderung gestattet. Diese Verträge sind öffentlich und im Grundbuch anzumerken.

§ 36b (neu) b) Baupflicht

¹ 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.

² Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.

§ 36c (neu) c) Durchsetzung der Baupflicht

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.

² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszonung beantragen.

§ 36d (neu) 2. Mehrwertabgabe
a) Allgemeine Bestimmungen

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 Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen.

³ Erfolgt die Einzonung und die Um- oder Aufzonung für eine unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

§ 36e (neu) b) Entstehung und Abgabepflicht

¹ Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung.

² Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

³ 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.

§ 36f (neu) c) Höhe, Bemessung

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

§ 36g (neu) d) Festlegungsverfahren

¹ 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.

² Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

³ Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

§ 36h (neu) e) Infrastrukturverträge mit der Gemeinde

¹ Der Gemeinderat kann bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen anstatt den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen.

² Ist der Abgabepflichtige mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

³ Die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.

§ 36i (neu) f) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGZGB³. 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 2000⁴ lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.

³ 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.

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

§ 36j (neu) g) Verwendung der Mittel und Rückerstattung

¹ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss § 36k, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.

² Raumplanerische Massnahmen sind abschliessend:

- a) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;
- b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;
- c) Lärmschutzmassnahmen;
- d) Verkehrsprojekte;
- e) Revitalisierungen von Fliessgewässern;
- f) Planungskosten im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision;
- g) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.

³ Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einem Spezialfonds zuzuweisen.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.

§ 36k (neu) 3. Ersatz für planerische Nachteile
a) Entschädigung

¹ Führen Planungen zu erheblichen Eigentumsbeschränkungen, sind sie dem Grundeigentümer angemessen zu entschädigen.

² Die Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme. Sie wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

§ 36l (neu) b) Verfahren nach Enteignungsgesetz

Das Verfahren für die Festlegung der Entschädigung richtet sich nach dem Enteignungsgesetz vom 22. April 2009⁵.

§ 93 Abs. 2 Bst. m (neu)

² Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

m) Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000⁶:

§ 116 Abs. 1 Bst. g (neu)

¹ (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind):

g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987⁷.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. März 2018

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.

II.

¹ Dieser Beschluss wird dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 der Kantonsverfassung unterstellt.

² Er wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzesammlung aufgenommen.

³ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin: Dr. Karin Schwiter
Der Protokollführer: Dr. Paul Weibel

-
- ¹ GS 25-23.
 - ² SRSZ 400.100.
 - ³ SRSZ 210.100.
 - ⁴ SRSZ 172.200.
 - ⁵ SRSZ 470.100.
 - ⁶ SRSZ 172.200.
 - ⁷ SRSZ 400.100.