



Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz

Vorlage Gemeindeversammlung

Gemeinde Schwyz Baureglementsänderung Einführung Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzönungen

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
06. Mai 2025



 **PLANPARTNER**
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Schwyz, Herrengasse 23, 6430 Schwyz

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH / REG A

Adrian Lais, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur / FSU

Titelbild

Ansicht Gemeinde Schwyz

273521_05A_230000_BauR_rev_MWA_Bilder



INHALT

1	Einleitung	4
2	Grundlagen	4
3	Baureglementsänderung	6
4	Verfahrensablauf	7
4.1	Planungsablauf	7
4.2	Kantonale Vorprüfung	7
4.3	Mitwirkung	8
4.4	Öffentliche Auflage	8

1 EINLEITUNG

Mehrwerte durch Ein-, Um und Aufzonungen	Grundstücke, die von Gemeinden neu als Bauland eingezont werden, gewinnen durch diesen Entscheid stark an Wert. Gleiches kann bei Um- und Aufzonungen eintreten, wenn beispielsweise eine Gewerbezone zu einer Wohnzone umgezont oder eine Wohnzone mit zwei zulässigen Geschossen zu einer Wohnzone mit vier zulässigen Geschossen aufgezont wird.
Rechtsgrundlage	Bei Einzonungen ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) eine Mehrwertabgabe von 20% geschuldet. Das kantonale Recht räumt den Gemeinden zudem die Möglichkeit ein, bei Um- oder Aufzonungen in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe von maximal 20% einzuführen (§ 36 d Abs. 1 und 2 PBG, § 36 f Abs. 1 PBG).
Aufgabenstellung	Aufgrund der durch Um- und Aufzonungen generierten beträchtlichen Mehrwerte und des hohen Investitionsbedarfs im öffentlichen Raum wird eine Mehrwertabgabe auch bei Um- und Aufzonungen als sinnvoll und aufgrund des maximalen Abgabesatzes als verhältnismässig erachtet. Es soll daher eine solche Mehrwertabgabepflicht eingeführt werden. Dafür ist eine entsprechende Bestimmung in das kommunale Baureglement aufzunehmen.
Vorgezogene Baureglementsänderung	Die Einführung der Mehrwertabgabe wird der geplanten Gesamtrevision des Baureglements und des Zonenplans vorgezogen. Ziel ist, bereits vor der Ausarbeitung der geplanten Gesamtrevision die generellen Rahmenbedingungen zu definieren. Somit sind diese für alle Beteiligten bereits zu Beginn der geplanten Gesamtrevision bekannt und es ist eine Gleichbehandlung gewährleistet.

2 GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlage	Die rechtliche Grundlage für die Einführung einer Mehrwertabgabe findet sich in Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie im kantonalen Planungs- und Baugesetz (insb. § 36d – j PBG).
Umfang kantonales Recht	Das kantonale Recht regelt die Einzelheiten zur Bemessung, Fälligkeit, Festlegungsverfahren, Ausnahmen, Sicherung, Fälligkeit und Verjährung bereits abschliessend. Nachfolgend werden einige Festlegungen aufgeführt:

- Verzicht auf Abgabe Keine Mehrwertabgabe wird u.a. erhoben:
- für ein Gemeinwesen (§ 36d Abs. 3 PBG)
 - wenn der Mehrwert weniger als Fr. 30'000.- beträgt (§ 36f Abs. 1 PBG)

Anspruch und Fälligkeit Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung. Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken. 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 (§ 36e PBG). Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig (§ 36i Abs. 2 PBG).

Gemeindeanteil Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln der Gemeinde zu. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu (§ 36f Abs. 4 PBG).

Verwendung der kommunalen Mittel Die kommunalen Mittel aus der Mehrwertabgabe sind zweckgebunden gem. § 36j PBG einzusetzen:

§ 36j PBG

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 einer Spezialfinanzierung zuzuweisen.

Infrastrukturverträge Der Gemeinderat kann bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen, anstatt den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen (§ 36h Abs. 1 PBG). Der Abgabepflichtige beteiligt sich darin beispielsweise direkt an konkreten

Infrastrukturprojekten für Verkehrsanlagen, für die Gestaltung des öffentlichen Raums oder für Freiräume.

Die Infrastrukturverträge müssen gleichwertig zur Mehrwertabgabe sein. Ist der Abgabepflichtige mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen. Die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen (§ 36h Abs. 2 und 3 PBG).

3 BAUREGLEMENTSÄNDERUNG

Regelungsbedarf Baureglement Gemeinde Schwyz	Im kommunalen Baureglement besteht aufgrund der umfassenden Regelungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz nur noch Bedarf zur Regelung der Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen, wobei auch in diesem Bereich eine übergeordnete Einschränkung besteht (max. 20% gemäss § 36f Abs. 1 PBG).
Baureglementsänderung	Es wird folgender Artikel in das Baureglement aufgenommen: <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Art. 7^{bis} Mehrwertabgabe</p> <p>Bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts geschuldet.</p> </div>
Höhe der Mehrwertabgabe	Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten beträgt 20% des Mehrwerts und damit gleich viel wie bei Einzonungen. Damit wird eine Gleichbehandlung von Ein-, Um- und Aufzonungen gewährleistet. Der Mehrwertabgabesatz von 20% wird als verhältnismässig erachtet.
Einschränkung auf die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete	Das PBG schreibt vor, dass die Gemeinden bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe nur in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten einführen dürfen (§ 36d Abs. 2 PBG). Der Gemeinde Schwyz ist es daher zurzeit nicht gestattet, eine Mehrwertabgabepflicht für alle Um- und Aufzonungen einzuführen.



4 VERFAHRENSABLAUF

4.1 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Baureglementsänderung Einführung Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sieht die folgenden Schritte vor:

Ablauf und Termine

Was	Wann
Entwurf	Okt - Nov 2022
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der kantonalen Vorprüfung	16. Dez. 2022
Kantonale Vorprüfung	17. Jan. 2023
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der Mitwirkung	08. Sept. 2023
Mitwirkung	15. Sept. - 16. Okt. 2023
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der öffentlichen Auflage	17. Nov. 2023
Öffentliche Auflage	24. Nov. – 27. Dez. 2023
Einspracheverfahren (Entscheide)	März 2024
Gemeindeversammlung	02. Juli 2025
Urnenabstimmung	28. September 2025
Genehmigungsverfahren	...

4.2 Kantonale Vorprüfung

Zur Vorprüfung eingereichte Vorlage

Mit Datum vom 16. Dezember 2022 hat der Gemeinderat die Baureglementsänderung mit folgender Formulierung dem kantonalen Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht:

Bei Um- oder Aufzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts geschuldet.

Das PBG schreibt vor, dass bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe nur in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten eingeführt

werden darf (§ 36d Abs. 2 PBG). Da diese Einschränkung bereits im höhergestellten Recht geregelt ist, wurde sie im vorgeschlagenen Baureglementsartikel nicht mehr erwähnt. Das Ziel dabei war es einen mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbaren Baureglementsartikel zu schaffen.

Vorprüfungsbericht
mit Vorbehalt

Mit Datum vom 17. Januar 2023 hat das kantonale Volkswirtschaftsdepartement der Gemeinde Schwyz den abschliessenden Vorprüfungsbericht zugestellt. Dieser beinhaltet den Vorbehalt, dass die Beschränkung auf Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht explizit im neuen Baureglementsartikel zu erwähnen sei. Die Vorlage wurde seitens der Gemeinde Schwyz entsprechend angepasst.

4.3 Mitwirkung

Mit Datum vom 08. September 2023 hat der Gemeinderat die Baureglementsänderung zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Die Mitwirkung wurde am 15. September 2023 im kantonalen Amtsblatt (Nr. 37) publiziert und fand vom 15. September 2023 bis zum 16. Oktober 2023 statt. Innerhalb dieser Frist sind keine Mitwirkungsbeiträge eingegangen.

4.4 Öffentliche Auflage

Mit Datum vom 17. November 2023 hat der Gemeinderat die Baureglementsänderung zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde am 24. November 2023 im kantonalen Amtsblatt (Nr. 47) publiziert und fand vom 24. November 2023 bis zum 27. Dezember 2023 statt. Innerhalb der Frist sind zwei Einsprachen eingegangen. Die daraufhin getroffenen Einsprachentscheide des Gemeinderats sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.