

---

## Interpellation I 16/22: Mehrwertabgabe auf Ein-, Um- und Aufzonungen bundesrechtskonform im Kanton Schwyz einführen

---

Am 28. Juni 2022 hat Kantonsrat Dr. Guy Tomaschett folgende Interpellation eingereicht:

«Jedes Grundstück ist einer bestimmten Zone zugewiesen, welche die zulässige Nutzung des Bodens festlegt. Die Einteilung in eine bestimmte Zone kann im Laufe der Zeit ändern. Eine Einzonung erfolgt, wenn ein Grundstück von einem Gebiet ausserhalb der Bauzone neu der Bauzone zugewiesen wird. Bei einer Umzonung wird ein Grundstück innerhalb der Bauzone einer anderen Zone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Eine Aufzonung liegt vor, wenn ein Grundstück in der gleichen Zone verbleibt und sich deren Nutzungsmöglichkeit verbessert.

Die Grundstückeigentümerschaft kommt bei Ein-, Um- und Aufzonungen regelmässig ohne ihr Zutun in den Genuss von Wertsteigerungen des Grundstücks (sog. Planungsvorteile), welche es aus Gründen der Rechtsgleichheit auszugleichen oder zu mildern gilt. Art. 5 Abs. 1 RPG schreibt deshalb vor, dass das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, zu regeln hat. Der Planungsvorteil ist mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Im Kanton Schwyz wird eine Mehrwertabgabe nur dann geschuldet, wenn Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (§ 36d Abs. 1 PBG; Neueinzonung). Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen (§ 36d Abs. 2 PBG), womit bei Um- oder Aufzonungen im Kanton Schwyz keine generelle Mehrwertabgabepflicht herrscht.

Diese Situation in Bezug auf die Mehrwertabgabe im Kanton Schwyz ist bundesrechtswidrig. Gemäss Urteil des Bundesgerichts 1C\_233/2021 vom 2. April 2022 verstösst ein Verzicht auf Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen gegen Art. 5 Abs. 1 RPG. Die Bestimmung von Art. 5 Abs. 1 RPG verlangt von den Kantonen, mit gesetzlichen Regelungen auch bei Um- und Aufzonungen für einen angemessenen Ausgleich erheblicher Planungsvorteile zu sorgen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_233/2021 vom 2. April 2022 E. 3.5). Dieser Gesetzgebungsauftrag kann entweder durch den Kanton selbst oder durch die Gemeinden erfüllt werden (BGE 147 I 225 E. 4.4).

Die gesetzliche Grundlage des Kantons Schwyz in Bezug auf die Mehrwertabgabe steht im Widerspruch mit dem Bundesrecht. Der Kanton bzw. seine Gemeinden stehen in der Pflicht, die Mehrwertabgabepflicht auch für Um- und Aufzonungen einzuführen. In diesem Sinne bitten wir den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wann wird der Regierungsrat dem Kantonsrat eine Revisionsvorlage des Planungs- und Baugesetzes vorlegen, damit die Mehrwertabgabe im Kanton Schwyz bundesrechtskonform auch für Um- und Aufzonungen eingeführt wird?
2. Sind die Gemeinden befugt oder sogar verpflichtet, in der Zwischenzeit bei anstehenden Nutzungsplanrevisionen den Gesetzgebungsauftrag aus Art. 5 Abs. 1 RPG umzusetzen und eigene Bestimmungen im Baureglement zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen einzuführen?
3. Welche Gemeinden haben bereits Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen im Sinne von § 36d Abs. 2 PBG eingeführt?

Ich danke dem Regierungsrat für die Beantwortung meiner Fragen.»