

Zizers, Gesamtrevision Ortsplanung

Beilage Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

Erlass

Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke oder Grundstücksteile eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Zudem unterliegen gemäss der Revision des Baugesetzes auch Mehrwerte infolge von Umzonung, einer Mehrwertabgabe.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer *möglicherweise** der nachfolgenden Grundstücke einen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstück-Nr.	Abgabetatbestand (von/zu Zonentyp und m2-Angabe)
67	Einzonung (ÜG→I 278)
649	Einzonung (ÜG→I 1454)
67	Umzonung (ZöBA→I 1582)
232	Umzonung (ZöBA→K 1273)
441	Einzonung (ÜG→W2 181)
1365	Einzonung (Wald→I 136)

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des eingezonten Landes ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Einzonung. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind bei Einzonungen nach Art. 19l Abs. 2 in Verbindung mit dem Baugesetz 40% als Mehrwertabgabe geschuldet und bei Umzonungen nach Baugesetz 10% als Mehrwertabgabe geschuldet.

Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die

Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt die Höhe der Abgabe 20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses. Bei Umzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt die Höhe der Abgabe 0% - 10%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses.

Mehrwerte bei Einzonungen von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Mehrwerte bei Umzonungen von weniger als 30'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Mobilisierungsmassnahmen

Überbauungspflicht

- Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich Grundstücke Nrn. [67 und 649 (beide teilweise)], innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Als überbaut gilt ein Grundstück oder Grundstücksteil, wenn innert dieser Frist die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG).
- Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehörten, wird eine Bauverpflichtung eingeführt
 - o Quartierplanpflichtiges Gebiet Campus, teilweise (diverse Parzellen)
 - o Quartierplangebiet Gerbi (diverse Parzellen), Bemerkung: in Umsetzung
 - o Quartierplanpflichtiges Gebiet Stiftbungert West, Bemerkung: in Umsetzung
 - o Parzelle Nr. 338 (teilweise)
 - o Parzelle Nr. 455 (teilweise), Bemerkung: in Umsetzung
 - o Parzelle Nr. 150, Bemerkung: in Umsetzung
 - o Gewerbezone Felder, Parzelle Nr. 606

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 8 Jahren zu überbauen. Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG).

Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen, so bspw. bei nachweislich fehlenden finanziellen Mitteln für eine mindestens 80-prozentige Ausschöpfung, bei unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen (Rechtliches, Baugrund etc.), zwecks Freihaltung von Korridoren, Erschliessungen, Massnahmen zugunsten des Siedlungsklimas etc. In einem solchen Ausnahmefall muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80 % des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt. Spätere Grundstücksteilungen oder Nutzungsübertragungen sind gemäss BauG unzulässig,

wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.

Sanktionen

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen steht dem Gemeindevorstand gemäss Baugesetz folgende weitere Massnahme zur Verfügung:

- Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies maximal während 10 Jahren.