

Geschäftsstelle EOS BeO GmbH
Schulhausstrasse 25b, 3800 Unterseen
brigitta.wyss@eos-beo.ch
www.ig-laendlicher-raum.ch

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Generalsekretariat
Münstergasse 2
3011 Bern

Unterseen, 22. Januar 2019

Vernehmlassung der IG ländlicher Raum zur Änderung des Baugesetz (BauG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die IG ländlicher Raum ist ein überparteilicher Verein mit dem Ziel, den ländlichen Raum als attraktiven, lebenswerten und wirtschaftlichen Lebensraum zu erhalten.

Wir schätzen die Gelegenheit zur Vernehmlassung zur Änderung des Baugesetzes und äussern uns wie folgt:

Einleitung

Mit der letzten Teilrevision des kantonalen Baugesetzes (BauG) erliess der Grosse Rat im Juni 2016 u.a. Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung. Weil die neuen Vorgaben zur Mehrwertabschöpfung in der Praxis Probleme schufen, erteilte der Grosse Rat in der Überweisung von zwei Motionen der Regierung den Auftrag, das Baugesetz soweit nötig erneut anzupassen.

Klare Regelung betreffend Freigrenze

Eine Freigrenze bedeutet eine Schwelle, bis zu welchen planungsbedingten Mehrwerten von der Ausgleichs- bzw. Abgabepflicht befreit sind.

Mit der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Präzisierung wird nun klargestellt, dass die gesetzliche Freigrenze von Fr. 20'000. —generell für Einzonungen gilt, während die Gemeinden für die (optionale) Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen eigene Regelungen erlassen können.

Somit können bei Einzonungen einerseits und bei Um- und Aufzonungen andererseits differenzierte Freigrenzen gelten.

Klare und bessere Regelung bei der Fälligkeit

Mit einer weiteren Anpassung wird die Fälligkeit der Mehrwertabgabe neu differenziert geregelt. Bei Einzonungen gilt weiterhin die bundesrechtlich vorgegebene Regelung, wonach die Mehrwertabgabe mit der Veräusserung oder der Überbauung fällig wird. Hingegen soll bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit der Abgabe nur dann eintreten, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch bauliche Massnahmen bzw. Überbauung realisiert wird.

Präsident:

Gerhard Fischer, Grosse Rat, Underem Gfell 28, 3860 Meiringen, E-Mail: info@fischer-geri.ch

Administration:

Brigitta Wyss, EOS BeO GmbH, Schulhausstrasse 25b, 3800 Unterseen, E-Mail: brigitta.wyss@eos-beo.ch

Anpassung des Verfahrens betreffend Verfügung

Für die Festlegung und Erhebung der Mehrwertabgabe galt bisher ein zweistufiges Verfahren, indem die Gemeinde dem betroffenen Grundeigentümer zunächst den Entwurf einer Abgabeverfügung vorlegte und später, wenn die Planung in Rechtskraft erwachsen war, die Abgabe definitiv verfügte.

In der Praxis hat dieses zweistufige Verfahren bei den betroffenen Grundeigentümern Verärgerung und Unverständnis ausgelöst.

Das Verfahren wird deshalb präzisiert. Dem berechtigten Anspruch der Grundeigentümer, frühzeitig Kenntnis zu erhalten, ob als Folge der Planung eine Mehrwertabgabe erhoben wird, soll jedoch weiterhin Rechnung getragen werden. Dem Anspruch kann auf andere Weise als mit einem Verfügungsentwurf entsprochen werden.

Mit dem Begriff „die zu erwartende Mehrwertabgabe“ wird klargestellt, dass die Abgabe zwar provisorisch berechnet, aber noch nicht definitiv festgelegt wird.

Fazit

Die IG ländlicher Raum ist mit den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Änderungen einverstanden. Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Im Namen der IG ländlicher Raum
Patrick Freudiger, Präsident

Präsident:

Gerhard Fischer, Grossrat, Underem Gfell 28, 3860 Meiringen, E-Mail: info@fischer-geri.ch

Administration:

Brigitta Wyss, EOS BeO GmbH, Schulhausstrasse 25b, 3800 Unterseen, E-Mail: brigitta.wyss@eos-beo.ch