# Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

# Texthilfen für den Planungs- und Mitwirkungsbericht

## 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. [Nach … BauG unterliegen auch Mehrwerte infolge von [Umzonung, Aufzonung …] einer Mehrwertabgabe.][[1]](#footnote-1)

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Grundstücks-Nr.** | **Abgabetatbestand** *(von/zu Zonentyp und m2-Angabe)* |
| … | [Einzonung / kommunaler Abgabetatbestand] |
| … | … |
| … | … |

[Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. / Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Grundstücke Nr. […] werden entsprechend von der Mehrwertabgabe befreit sein.]

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 nach [Art. 19l Abs. 1 *oder* Art. 19l Abs. 2 i.V.m. Art. […] BauG] […] Prozent 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).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. […] Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. […] Franken verbleiben.

Die Mehrwertabgaben aufgrund von [Umzonung, Aufzonung, …] belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. […] Franken. Diese Summe verbleibt vollumfänglich bei der Gemeinde.

Benutzungshinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

## Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

Die Planungsvorlage sieht die Entlassung nachfolgender Grundstücke oder Grundstücksteile aus der Bauzone vor:

* […
* …
* …]

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke erleiden durch die Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. [Nach heutiger Beurteilung sind die Voraussetzungen einer Entschädigung infolge materieller Enteignung bei keinem Grundstück erfüllt./Nach heutiger Beurteilung könnten die Planungsnachteile für die Grundstücke Nrn.[…] entschädigungspflichtige materielle Enteignungen darstellen. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.]

[Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, ein Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).]

Je nach Beurteilung durch die zuständige Enteignungskommission resp. durch die zuständigen Gerichte drohen unter dem Titel materielle Enteignung eine gesamthafte Entschädigungssumme von ca. […] Franken und unter dem Titel nachgewiesene Erschliessungsauslagen eine gesamthafte Entschädigungssumme von ca. […] Franken. Diese Summen werden der Gemeinde bei gegebenen Voraussetzungen zu 100 Prozent aus dem kantonalen Mehrwertabgabefond vergütet, sofern oder soweit sie nicht mit Mitteln des kommunalen Fonds gedeckt werden können.

Benutzungshinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

## Mobilisierungsmassnahmen

### Überbauungspflicht

[Varianten]

* Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich Grundstücke Nrn. […], 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). [und/oder]
* Für die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich Grundstücke Nrn. […], wird eine Überbauungsfrist von […] Jahren festgesetzt. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 2 KRG). [und/oder]
* Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehörten, wird eine Bauverpflichtung eingeführt
  + […]
  + […]

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von [1-8] 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). Die Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil [die Grundstücke unüberbaut sind / unternutzt sind / gehortet werden und Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, um …]

### Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. […] im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung ([Nutzungsziffer/Gebäudeabmessungen]) mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Abs. 1). Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen (Abs. 2), 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 (Platzierungsvorschrift, Abs. 3). Spätere Grundstücksteilungen oder Nutzungsübertragungen dürfen gemäss Art. […]. Die Zustimmung wird verweigert, wenn dadurch die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung und über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gefährdet wird.

Art. […] und […] Baugesetz entsprechen im Übrigen Art. 26 und 17 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020.

### Sanktionen

[Varianten]

* 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.
* Die Grundstücke Nrn. […], bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablauf der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).
* [Kommunale Sanktionen im Sinne von Art. 19f KRG]

### Projektbezogene Planung

Wird mit den Bauarbeiten zur Realisierung des der Planung zugrundeliegenden Projekts […] nicht innert einer Frist von […] seit Rechtskraft der vorliegenden Planung begonnen und der Bau nicht innert einer Frist von […] seit Baubeginn vollendet, fallen [die Einzonung, die Umzonung, die Aufzonung] sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

Benutzungshinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

1. Sofern dies der Fall ist, sind die nachfolgenden Ausführungen sinngemäss für die kommunalen Abgabetatbestände zu ergänzen. [↑](#footnote-ref-1)