



Nutzungsplanung II – macht Sinn.

Fokus Mehrwertabgabe



Wer von einer Wertsteigerung des Grundstücks alleine durch eine Zonenänderung profitiert, soll einen Teil des Mehrwertes abgeben.

Nach eidgenössischem und kantonalem Gesetz sind Gemeinden verpflichtet, ihre Bauzonen anzupassen und für erstmalig eingezonte Bauflächen eine Mehrwertabgabe einzuführen. Beide Vorgaben setzt Glarus Nord im Rahmen der Nutzungsplanrevision (NUP II) um.

Warum macht das Sinn?

Der Boden ist eines der knappsten Güter unseres Landes. Die Siedlungsflächen wuchsen in den letzten Jahren rasant – sogar stärker als die Bevölkerung. Das nationale Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt darum einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gibt es künftig nur kleinere Reserveflächen für Bauvorhaben, die sich im nicht weitgehend überbauten Gebiet befinden. Wo genau diese Flächen geschaffen werden, bestimmen objektive Kriterien:

- weitgehende Überbauung (Baulücken schliessen)
- Stand der Erschliessung (Verkehr, Wasser, Energie)
- Naturgefahren (Sicherheit).

Diese Flächen werden im Nutzungsplan II (NUP II) ausgewiesen und sind Bestandteil einer optimalen Siedlungs- und Bauplanung zur Erhaltung der Lebensqualität und des Lebensraumes Glarus Nord.

Liegt eine Fläche innerhalb des sogenannten weitgehend überbauten Gebietes, ist diese Fläche bereits gesetzeskonform eingezont. Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes, die gemäss NUP II neu in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone liegen, werden erstmals eingezont.

Was bedeutet das im Detail?

Grundeigentümer von erstmalig eingezonten Flächen profitieren von einer Wertsteigerung und haben daher gemäss Gesetz eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Der Mehrwert wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Einzonung berechnet (Datum der entsprechenden Gemeindeversammlung). Die Abgabe ist aber erst dann geschuldet, wenn die Fläche entweder überbaut oder veräussert wird.

Parzellen, die ähnliche Voraussetzungen vorweisen, jedoch nicht in einer Wohn-, Misch oder Zentrumszone liegen, werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt. Diese haben erst dann eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn diese Flächen eingezont und entsprechend bebaut oder veräussert werden.