

Medienmitteilung

Die Mehrwertabgabe steht nochmals zur Diskussion

Während der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sind verschiedene Einwendungen eingegangen. Zwei Themen werden nun separat aufgegriffen und führen zur Auflage von Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

Das Areal Rigistrasse in Inwil soll neu bebaut werden. Die vier markanten Scheibenhäuser sollen durch vier Hochhausbauten ersetzt werden. Derzeit ist der Bebauungsplan in Erarbeitung. Die kantonale Vorprüfung der Planungsgrundlagen hat ergeben, dass für die Umsetzbarkeit des geplanten Projekts sowohl eine Bauzone mit speziellen Vorschriften als auch ein überlagernder Hochhaus-Perimeter erforderlich ist. Während der Hochhaus-Perimeter in der Ortsplanungsrevision und damit in der neuen Nutzungsplanung vorgesehen ist, sollte ursprünglich auf eine Bauzone mit speziellen Vorschriften verzichtet werden. Die entsprechende Anpassung war nach dem Vorbehalt des Kantons zeitlich nicht mehr möglich. Deshalb war die Umzonung nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 5. Juni bis 4. Juli 2025. Die Eigentümerschaften des Areals Rigistrasse haben deshalb eine Einwendung eingereicht und eine Umzonung verlangt. «Der Gemeinderat hat Verständnis für dieses Anliegen», sagt Gemeinderat Dzaferi. «Wir haben deshalb entschieden, diese Umzonung im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung zu ermöglichen und öffentlich aufzulegen.» Bis am 19. Dezember können die verschiedenen Dokumente (Bauordnung, Zonenplan, Planungsbericht) von Montag bis Freitag, 8 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr, im Gemeindebüro eingesehen werden. Ebenso sind sie auf der Website baar.ch aufgeschaltet. Das letzte Wort zur Umzonung hat der Souverän: Die Teilrevision der Nutzungsplanung und damit die Umzonung von einer Wohnzone W3b in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften wird schlussendlich der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mehrwertabgabe war bereits 2022 ein Thema

Gleichzeitig wird den Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine zweite Teilrevision der Nutzungsplanung unterbreitet. Sie werden sich zur kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und ordentlichen Bebauungsplänen äussern dürfen. Dabei ist die letzte Abstimmung zu dieser Frage nicht lange her: Am 15. September 2022 haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe einstimmig befürwortet. Damit hätten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Um- oder Aufzonungen sowie Bebauungsplänen unter gewissen Umständen eine Abgabe entrichten müssen, da das Grundstück an Wert gewinnt, respektive die Ausnützung erhöht wird. Diese Mehrwertabgabe war an

verschiedene, vom Kanton vorgegebene Bedingungen geknüpft und wäre deshalb nur in seltenen Fällen zur Anwendung gelangt. Die einhellige Zustimmung an der Gemeindeversammlung erfolgte nicht zuletzt aufgrund der damaligen Rechtslage. Zu diesem Zeitpunkt war die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts obligatorisch. Das änderte sich rund ein Jahr später. In der Herbstsession 2023 beschloss das Bundesparlament eine Änderung im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), die im Jahr 2026 in Kraft treten wird. Damit wird die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe fakultativ. Hinzu kam die politische Diskussion auf kantonaler Ebene. Die SP forderte mittels Initiative eine obligatorische Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen auf kantonaler Ebene – ergänzend zur obligatorischen Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen. Am 18. Mai 2025 wurden sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag des Regierungsrats vom Stimmvolk abgelehnt.

Geänderte Rahmenbedingungen auf Bundesebene

Die Ausgangslage hat sich seit September 2022 damit grundlegend verändert. Der Gemeinderat hat jedoch frühzeitig beschlossen, den an der Gemeindeversammlung verabschiedeten Artikel 55a zur Mehrwertabgabe in der Ortsplanungsrevision nicht anzutasten. «Für uns war die Planbeständigkeit wichtig», erklärt Gemeinderat Zari Dzaferi. «Eine erneute Anpassung erschien uns verfrüht.» Während der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 wurde jedoch von verschiedenen Einwendern verlangt, Artikel 55a der Bauordnung aufgrund der neuen Ausgangslage zu überdenken. Diese Einwendungen wie auch die Abstimmungsergebnisse vom 18. Mai 2025 und die Inkraftsetzung des revidierten RPG per 2026 haben den Gemeinderat zu einem Umdenken bewogen. «Wir stehen tatsächlich vor einer neuen Situation», sagt Zari Dzaferi. «Der Gemeinderat möchte deshalb der Stimmbevölkerung nochmals die Möglichkeit geben, sich zur kommunalen Mehrwertabgabe zu äussern.» Bevor es voraussichtlich am 14. Juni 2026 zusammen mit der Ortsplanungsrevision zur Urnenabstimmung kommt, liegt auch diese Teilrevision öffentlich auf. Bis am 19. Dezember können die Dokumente eingesehen werden. Sie sind zudem auf der Website baar.ch aufgeschaltet.

Öffentliche Auflage: rd.tc/auflage



Weitere Auskünfte

Gemeinderat Zari Dzaferi, T 041 769 04 00, zari.dzaferi@baar.ch

Baar, 27. November 2025