



Vorteilsabgaben bei Einfahrten in die Gemeindestrasse

Der Gemeinderat hat beschlossen,
gestützt auf § 58 der Strassenverkehrsordnung (SRSZ 442.111)
und § 28 der Vollzugsverordnung zur Strassenverordnung (SRSZ 442.111)
folgende Vorteilsabgaben zu erheben:

1. Die Vorteilsabgabe beträgt beim Unterschreiten des Abstandes zur Gemeindestrasse 5 % des Verkehrswertes der innerhalb des Bauabstandes je Geschoss beanspruchten Flächen.
2. Bei Zufahrten und Zugängen beträgt die Vorteilsabgabe nach der effektiv bebauten Nutzfläche, (Landfläche) aber ohne die Fläche der Zugänge und Zufahrten selbst:
 - a) 3 Prozent bei der Erschliessung eines Einfamilienhauses;
 - b) 4 Prozent bei der Erschliessung von Mehrfamilienhäusern oder mehreren Einfamilienhäusern;
 - c) 4 % bei der Erschliessung von anderen als Wohnbauten (z.b. Gewerbe- oder landwirtschaftliche Bauten) sowie bei Parkplatzanlagen.
3. Von den Vorteilsabgaben sind befreit:
 - a) die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenen Liegenschaften;
 - b) natürliche und juristische Personen, sofern die betreffende Liegenschaft öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dient;
 - c) Vorplätze werden nicht angerechnet.
4. Die Vorteilsabgabe nach § 58 der Strassenverordnung wird beschränkt auf Wohnhäuser, Gebäude und Anlagen, bei denen die Zufahrtsstrecke zwischen der Gemeindestrasse (inkl. Trottoir) und dem Gebäude weniger als 20 lfm beträgt.
5. Der Verkehrswert wird auf Grund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt.
6. Die Änderung der Vorteilsabgabe tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2013 in Kraft.

Alpthal, 14. Februar 2013

Gemeinderat Alpthal

Berechnungsbeispiele

Vorteilsabgabe Zufahrten und Zugänge und Unterschreitung Strassenabstand

Grundlagen

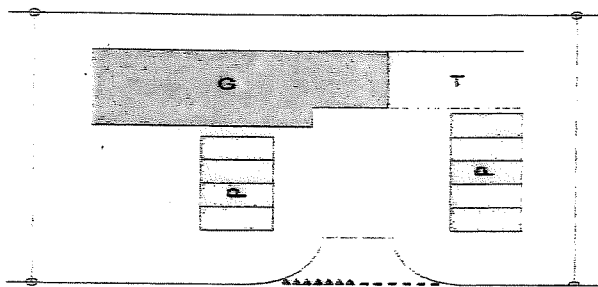
- § 58 Strassenverordnung (StrV, SRSZ 442.110) Vorteilsabgabe
- § 28 Vollzugsverordnung zur Strassenverordnung (VVzStrV, SRSZ 442.111) Vorteilsabgabe nach § 58 der Strassenverordnung
- Verwaltungsgerichtsentscheid 717/03 vom 14. November 2003, Erwägung 3

Zufahrten und Zugänge

Hinweise

- Eine Vorteilsabgabe wird dann erhoben, wenn eine direkte (eigene) Zufahrt in die Gemeindestrasse einmündet.
- Bei bestehenden eigenen Zufahrten/Zugängen ist eine Vorteilsabgabe fällig, wenn ein Neubau oder eine Erweiterung auf dem entsprechenden Grundstück bewilligt wird.
- Die Vorteilsabgabe beträgt bei Einfamilienhäusern 3 %, bei Mehrfamilienhäusern 4 % und bei erheblichem Auto- oder Publikumsverkehr 4 % des Verkehrswerts der effektiv bebauten Nutzfläche. Der Verkehrswert wird aufgrund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt. Als Nutzfläche wird die überbaute Fläche im Grundriss (inkl. Tiefgaragen und Parkfelder) definiert. Die reinen Verkehrsflächen der Zufahrt sind nicht zu berücksichtigen. Allfällige bereits bebaute Flächen sind separat auszuweisen und können in bei der Berechnung der Vorteilsabgabe in Abzug gebracht werden.
- Zusammen mit dem Baugesuch ist eine entsprechende Nutzflächenberechnung einzureichen.
- Falls ein Baugrundstück über eine Feinerschliessungsstrasse erschlossen wird, welche auch noch anderen Grundeigentümern in der Nachbarschaft als Erschliessung dient, wird keine Vorteilsabgabe erhoben.

Berechnungsbeispiel



Legende:

	Gebäudefläche	G = 154.5 m ²
	Tiefgarage	T = 56.5 m ²
	Parkplätze	P = 112.5 m ²

Gemeindestrasse

Berechnungsbeispiel

Beispielskizze für Berechnung der Vorteilsabgabe bei direkter Zufahrt ab Kantonsstrasse

$$\begin{aligned} \text{Nutzfläche} &= \text{Gebäudefläche} + \text{Tiefgaragenfläche} + \text{Parkplatzfläche} \\ &= 154.5 \text{ m}^2 + 56.5 \text{ m}^2 + 112.5 \text{ m}^2 = 323.5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Verkehrswert pro Quadratmeter (Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission)} \\ &= \text{Fr. } 500.-/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Prozentuale Vorteilsabgabe gemäss VVzStrV § 28: 4 % (Mehrfamilienhaus)

$$\begin{aligned} \text{Vorteilsabgabe} &= \text{Nutzfläche} \times \text{Verkehrswert} \times \text{prozentuale Vorteilsabgabe} \\ &= 323.5 \text{ m}^2 \times 500.-/\text{m}^2 \times 4 \% \\ &= \text{CHF } 6'470.- \end{aligned}$$