



BEILAGE I

zur

Abstimmungsvorlage für die kommunale
Volksabstimmung vom 22. Oktober 2023

Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 2022-1932 vom 20. Dezember 2022)

Mutation zum Zonenreglement Siedlung

§ 52 Mehrwertabgabe

Stand:

Referendumsabstimmung vom 22. Oktober 2023

Lesehinweise zur Mutation

Rot dargestellte Texte sind Gegenstand der Mutation des Zonenreglements Siedlung vom 19. Dezember 2022 und unterliegen dem fakultativen Referendum, dem Auflageverfahren sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Kommentarspalte auf der rechten Seite (in kursiver Schrift) hat lediglich orientierenden Charakter.

G. Mehrwertabgabe

§ 52 Mehrwertabgabe

¹ Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 35'000 (vgl. Absatz 3) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z. B. W1 in W2, W3 in W4 etc.) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) höhere Werte geschaffen werden.

In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden.

In der Regel nicht erheblich sind geringfügige Änderungen an der Bebauungsziffer innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z. B. Wintergärten).

² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Grundbucheintrag beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit vgl. Abs. 3 u. Abs. 4).

³ Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 35'000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Einzonungen **50 %** und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen **50 %** geschuldet. **Falls der kantonalrechtlich maximal zulässige Abgabesatz für Einzonungen weniger als 50 % beträgt, gilt dieser tiefere Abgabesatz nach kantonalem Recht.**

Der Freibetrag in Höhe von Fr. 35'000.- kann in jedem Fall abgezogen werden.

Mit dem Zusatz, dass sich der Abgabesatz für Einzonungen nach dem maximalen kantonalrechtlichen Abgabesatz richtet, falls dieser tiefer ist, wird sichergestellt, dass die kommunale Regelung dem aktuellen kantonalen Recht entspricht und auch der möglichen Rechtsentwicklung Rechnung trägt.

⁴ Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen (Vererbung, Schenkung, Zuweisung bei Ehescheidung, etc.) ausgelöst. So wird bspw. ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird, erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung oder mit der entgeltlichen Veräusserung des Grundstückes abgabepflichtig

^{4bis} Die Mehrwertabgabe ist ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung (Rechtskraft der Planungsmassnahme) bis zum Zeitpunkt ihrer Bezahlung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung anzupassen.

Die Mehrwertabgabe-Pflicht entsteht mit der Rechtskraft einer Planung (Beschluss des Regierungsrats oder Erteilung der Baubewilligung). Gezahlt werden muss sie jedoch erst, wenn eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird. Innerhalb dieses Zeitraums unterliegt die Mehrwertabgabe einer Anpassung entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise (Teuerung).

⁵ Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung eines Fonds sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden. Diese Sicherstellung erfolgt nach Massgabe des entsprechenden Reglements.

Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch der Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.

Das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben legt fest, dass die Gelder primär für die Schaffung und / oder Aufwertung bestehender öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden dürfen. Die Gelder kommen somit allen Einwohner/innen zugute, da sie für alle genannten Infrastrukturen über das gesamte Gemeindegebiet hinweg verwendet werden dürfen (vgl. Kommentar zu Abs. 6).

⁶ Die Gemeinde erhebt die Mehrwertabgabe in jeden Fall mittels Verfügung.

Der Gemeinderat wird damit verpflichtet, die Mehrwertabgabe mit einer formellen Verfügung zu erheben, die den üblichen Rechtsmittelverfahren unterliegt. Die Mehrwertabgabe ist als Geldleistung zu erheben. Die Verwendung dieser Geldleistung richtet sich nach dem Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben. Eine Finanzierung von Massnahmen im und / oder um das betreffende Areal ist weiterhin möglich. Nicht mehr möglich ist es, auf die Erhebung der Mehrwertabgabe zugunsten einer vertraglichen Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) zu verzichten.

⁷ Für beschlossene Planungsmassnahmen (Ein-, Auf- oder Umzonungen sowie Quartierpläne), für die ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision die alte, in allen anderen Fällen die revidierte Reglementsbestimmung.

Die Planungsmassnahmen in der Gemeinde Münchenstein werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Liegt für eine laufende Planung noch kein Beschluss der Gemeindeversammlung vor, so gelten für diese Planung die neuen Reglementsbestimmungen. Diese Regelung gilt auch dann, wenn zu einer Planung bereits ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag vorliegt, aber die darin geregelte Planung von der Gemeindeversammlung noch nicht beschlossen wurde.