



---

Zonenvorschriften Siedlung

**Mutation zum Zonenreglement Siedlung**

Ergänzungsbestimmung Nr. 31 "Gebühren und Mehrwertabgabe"

---

**Beschluss Gemeinderat 13. August 2013**

---

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer:

43-033

Dok-Status:

Bericht

Verfasser:

KI

Version:

Entwurf

Datum:

23. April 2013

Kontrolle / Freigabe:

RC

## Ergänzungsbestimmung Nr. 31 Formulierung (grau hinterlegt) und Kommentar (kursive Schrift)

<sup>1</sup> Entscheide und Verfügungen in Bausachen sind gebührenpflichtig. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Gebührenverordnung.
<i>Dieser erste Absatz formuliert die grundsätzliche Legitimation zur Erhebung der Gebühren.</i>
<sup>2</sup> Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.
<i>Absatz 2 definiert den Grundsatz für den Mehrwertausgleich. Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 100'000.-- (siehe Absatz 4) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z.B. W1 in W2, W3 in W4) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplan) höhere Werte geschaffen werden. In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt sehr selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden. Nicht erheblich sind Änderungen an Bebauungs- und Nutzungsziffer innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freifläche für spezielle Nutzungen (z.B. Wintergarten)</i>
<sup>3</sup> Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Nutzungsänderung in Rechtskraft erwachsen ist.
<i>Die Grundbucheintragung beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit siehe Abs. 4). Der Eintrag der Verpflichtung hat den Vorteil, dass bei Verkauf, Vererbung, Realteilung einer Firma noch keine Abgabe fällig wird.</i>
<sup>4</sup> Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 100'000.-- pro Parzelle übersteigt, sind 50 % geschuldet.
<i>Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Verkauf, Realteilung einer Firma etc. wird noch keine Abgabe fällig. Beispielsweise wird ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird, erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung abgabepflichtig. Gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, die auch von der Allgemeinheit (z.B. benachbarte Quartiere) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen). Bei der aktuellen Umzonung in der Industriezone J 1 im Gstad soll die Firma ein Areal erhalten, in welchem gegenüber heute 10 m höher gebaut werden darf, in einem anderen Areal soll die Bauhöhe um 10 m reduziert werden. Der Mehrwert ist ausgeglichen. Der Freibetrag kann in jedem Fall abgezogen werden. Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.</i>

<sup>5</sup>Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

*Grössere Bauvorhaben werden oft in Etappen erstellt. Dank der Möglichkeit der vertraglichen Regelung kann darauf Rücksicht genommen werden. Dies gilt auch bei bewilligten Bauvorhaben, die weiterverkauft werden sollen.*

<sup>6</sup>Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (z. B. Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.

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

## Beschlüsse und Genehmigung

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindekommission: .....

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ....: .....

Auflagefrist: .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:                      Der Geschäftsleiter:

*Giorgio Lüthi*

*Stefan Friedli*

---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Landschreiber: