

Tabelle 4: Beurteilung IVHB-Konformität

Art. ZR	Vorschrift	Beurteilung IVHB-Konformität
16 Abs. 4	Die Überbauungsziffer kann bei Umbauten und energetischen Sanierungen von Bauten, welche die gesetzlich geforderten Standards wesentlich übertreffen und dabei den Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen, um 6 % (relativ) erhöht werden.	Für die ÜZ werden je nach Energiestandard unterschiedliche Werte angeboten. An der Messweise gemäss § 47 IVHB RBV ändert sich nichts.

## Fazit:

Die IVHB-Konformität war Thema diverser Vorbesprechungen mit dem zuständigen Kreisplaner des Amts für Raumplanung ARP des Kantons Basel-Landschaft. Thema der Diskussionen in Bezug auf die IVHB-Konformität bestanden im Erarbeitungsprozess insbesondere bei der Umsetzung der Überbauungsziffer (ÜZ) und der Grünziffer (GZ). Die einzelnen Bestimmungen wurden im Rahmen des formellen Vorprüfungsverfahrens geprüft und die Definitionen in der anschliessenden Weiterbearbeitung weiterentwickelt. Bei der an die Grünflächenziffer angelehnte Grünziffer hat man sich durch eine klar abgegrenzte Bezeichnung der Ziffer von der BL-Auslegung der IVHB losgelöst und damit eine eigene gemeindespezifische Lösung eingeführt, was im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision aufgrund der durch den Kanton gesetzten Umsetzungsfrist der IVHB zulässig ist.

## 5.14. Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das kantonale Recht regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile. Die kantonalen Bestimmungen gemäss Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 des Kantons Basel-Landschaft sind am 1. Mai 2019 in Kraft getreten. Bei Einzonungen wird gemäss diesem Gesetz eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwertes erhoben – mehr nicht.

Das Bundesgericht hat die kantonale Bestimmung, wonach die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben, mit seinem Urteil 1C\_245/2019 vom 19. November 2020 (Erwägung 4.9) kassiert. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat aufgrund dieses Entscheides die Revision zum kantonalen Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten lanciert. Ende 2022 präsentierte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Entwurf für das revidierte Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Das Vernehmlassungsverfahren zu diesem Entwurf dauerte bis Ende März 2023. Aufgrund der im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens ergangenen Rückmeldungen hat der Regierungsrat Anpassungen vorgenommen. In der vom Regierungsrat seit Juni 2024 dem Landrat beantragten Vorlage beträgt der (minimale) Mehrwertabgabersatz 20 %. Die Gemeinden sollen diesen auf maximal 40 % erhöhen können, wozu ein kommunales Reglement zwingend erforderlich ist.

Die Gemeinde Allschwil ist derzeit an der Erarbeitung eines kommunalen Reglements und wird dieses zeitnah bzw. spätestens mit der Zonenplanrevision dem Kanton zur Genehmigung unterbreiten. Gemäss Rechtsauskunft des Kantons wird er dieses Reglement auch genehmigen, wenn die Revision des kantonalen Rechts noch nicht genehmigt ist.

Für den Mehrwertausgleich relevante Aufzonungen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 5: Liste der mehrwertabgabepflichtigen Flächen

Gebiet / Parzellen	Fläche (ha)	Zone rechtskräftig	Zone Entwurf
Grabenring	0.90	Wohnzone W3	Wohn- und Geschäftszone WG4
Dürrenmatten	3.95	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Heuwinkel	2.75	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Spitzwaldstrasse	2.70	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Kirche	0.10	W3	Wohn- und Geschäftszone WG4
Teilzonenplan Binningerstrasse (siehe Planungsbericht Teilzonenplan Binningerstrasse)	8.15	Mehrheitlich Gewerbebezonen	Zentrumszonen Wohn- und Geschäftszonen Wohnzonen

## 6 Berechnung Fassungsvermögen / Einwohnerprognose 2039

Gemeinden mit einer Auslastung der aktuellen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von weniger als 90 % überprüfen gemäss der Methode nach der «Technischen Richtlinie Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen und zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Da die Gemeinde Allschwil als attraktive Agglomerationsgemeinde gerechnet auf das Jahr 2036 eine Auslastung von über 105 % aufweist, kann auf einen detaillierten Bedarfsnachweis verzichtet werden. Es sind keine Einzonungen geplant, dafür jedoch verschiedene Umzonungen in die Wohn- und Mischzone.