Gemeinderat Allschwil

Allschwil, 22. September 2021
Dok-ID: GRB Nr. 352.2021

Merkblatt der Gemeinde Allschwil zur Ermittlung der Höhe des Infrastrukturbeitrages bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

1. Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979
- Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) vom 27. September 2018

2. Grund für das Merkblatt

Die Höhe des Infrastrukturbeitrages ist zu verhandelnde Sache zwischen Investor/Grundeigentümerschaft und Gemeinde [Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht vom 14. August 2019 Erw. 5.2 (810 18 292)]. Für die Gemeinden besteht demnach ein grosser Verhandlungsspielraum und grundsätzlich keine betragliche Obergrenze. Trotzdem oder gerade deshalb möchte die Gemeinde Allschwil mit dem vorliegenden Merkblatt Transparenz und Klarheit sowie eine Grundlage für Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit schaffen.

3. Bestimmung des Infrastrukturbeitrages

Der Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) der Liegenschaft (Differenz Verkehrswert mit und ohne Quartierplanung) wird jeweils durch ein von der Gemeinde Allschwil beauftragtes ausgewiesenen Fachbüro nach der Residualmethode berechnet. Vom Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) werden zur Eruierung des Netto-Mehrwerts (MW_{netto}) die abzugsfähigen Aufwendungen (AA) subtrahiert.

4. Abzugsfähige Aufwendungen (AA)

Zugunsten der abgabepflichtigen Investoren/Grundeigentümer können vom entstandenen Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) gewisse Aufwendungen in Abzug (AA) gebracht werden:

a. Planungskosten

Zu den vom entstandenen Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) abzugsfähigen Aufwendungen gehören die durch die Quartierplanung bedingten zusätzlichen Planungskosten. Dabei können insbesondere auch die qualitätssichernden Verfahren wie Architekturwettbewerbe und Studienaufträge abgezogen werden. Gesamthaft können jedoch höchstens CHF 300'000.00 an Planungskosten vom entstandenen Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) in Abzug gebracht werden.

b. Weitere Kosten

Erschliessungskosten (Strasse, Wasser und Kanalisation) können, falls die Gemeinde diese Kosten eigentlich übernehmen müsste, abgezogen werden. Über weitere besondere Abzüge in Einzelfällen entscheidet der Gemeinderat.

5. Höhe des Infrastrukturbeitrages

Zur Bestimmung der Höhe des Infrastrukturbeitrages (IB) hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 22. September 2021 beschlossen, dass grundsätzlich vom entstandenen Netto-Mehrwert (MW_{netto}) 40 % (Beitragsfaktor, BF) als Infrastrukturbeitrag vorgesehen sind.

6. Berechnungsschema

Brutto-Mehrwert (MW_{brutto}) - Abzugsfähige Aufwendungen (AA) = Netto-Mehrwert (MW_{netto})
Netto-Mehrwert (MW_{netto}) * Beitragsfaktor von 40 % (BF) = Infrastrukturbeitrag (IB)
Infrastrukturbeitrag (IB) = Geldleistung (GL) und/oder Dienstleistung (DL) und/oder Sachleistung (SL)

7. Schwellenwert

Brutto-Mehrwerte (MW_{brutto}), die bei Quartierplanungen die Schwelle von CHF 50'000.00 und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Schwelle von CHF 20'000.00 nicht überschreiten, sind vom Ausgleich durch die Abgabe eines Infrastrukturbeitrages befreit.

8. Fälligkeit

Die Hälfte des Infrastrukturbeitrages ist innert 60 Tagen seit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplans zu leisten. Die andere Hälfte ist spätestens bis 60 Tage nach dem Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung zu leisten. Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan muss der Betrag zu 100 % bis 60 Tage nach der rechtskräftigen Baubewilligung bezahlt werden.

9. Regelung im verwaltungsrechtlichen Quartierplan-Vertrag

Der Infrastrukturbeitrag bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wird in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festgehalten.

10. Fondsreglement

Damit die Gemeinde Allschwil die erhaltenen Infrastrukturbeiträge gesamthaft verwalten kann, wird auf kommunaler Ebene ein Fonds für die Infrastrukturbeiträge errichtet. Das dazugehörige Fondsreglement regelt die Verwendung der als Infrastrukturbeiträge eingegangenen Finanzmittel.

11. Genehmigung Merkblatt

Der Gemeinderat hat das Merkblatt in der Sitzung vom 22. September 2021 genehmigt.