ALLSCHWIL

Einwohnergemeinde

Planungsmehrwertabgabereglement

Vom 15. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Zweck 3
§ 2 Grundsatz 3
§ 3 Ermittlung und Verfügung 3
§ 4 Veranlagung, Fälligkeit und Verfügung 3
§ 5 Besondere Vereinbarungen 4
§ 6 Verwendung der Mehrwertabgabe 4
§ 7 Übergangsbestimmung 4
§ 8 Genehmigung und Inkrafttreten 4

Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil, gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (SGS 404) sowie § 46 Absatz 1 und § 47 Absatz 1 Bst. 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesetz, GemG, SGS 180) beschliesst:

§ 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Abgeltung von Planungsmehrwerten bei Ein-, Auf- oder Umzonungen, Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Gebiet der Gemeinde.

§ 2 Grundsatz

[1] Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung, Quartierplan und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan), so hat die Grundeigentümerschaft der Gemeinde Allschwil eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

[2] Die Abgabepflicht wird durch den Gemeinderat im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

§ 3 Ermittlung und Verfügung

[1] Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Parzellenfläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Freibetrag von Fr. 30‘000.- pro Parzelle übersteigt, ist bei gesteigerten baulichen Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 2 Abs. 1 bei Auf- und Umzonungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Mehrwertabgabe von 40 % geschuldet.

[2] Bei zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme vom Eigentümer oder in direkter Linie verwandten Familienmitgliedern selbstgenutztem Wohneigentum ermässigt sich die Abgabe auf 20%.

[3] Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese den Freibetrag nur einmal beanspruchen.

[4] Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird

a) im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998) zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
b) bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

[5] Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung, können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 4 Veranlagung, Fälligkeit und Verfügung

[1] Der Mehrwertabgabe wird im Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder rechtskräftige Erteilung der Baubewilligung, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben.

[2] Der Gemeinderat erhebt die Mehrwertabgabe mittels Verfügung.

[3] Wird die fällige Mehrwertabgabe grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe mit Zustimmung des Gemeinderates zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

[4] Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung, können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 Beschwerde erheben.

§ 5 Besondere Vereinbarungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, anstelle der Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen (inkl. Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan) mit der betroffenen Grundeigentümerschaft eine Sach- oder Dienstleistung bis 75 % des Mehrwertes zu vereinbaren

§ 6 Verwendung der Mehrwertabgabe

Der Gemeinderat stellt die zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgaben durch die Äufnung eines Fonds sicher. Die Mehrwertabgaben werden nach Massgabe von Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet; der Gemeinderat kann die Einzelheiten durch Verordnung regeln.

§ 7 Übergangsbestimmung

Für beschlossene Planungsmassnahmen (Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan), für die ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision die vertragliche Regelung, in allen anderen Fällen das vorliegende Reglement.

§ 8 Genehmigung und Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft in Kraft.

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident: Mehmet Can

Der Sekretär: Jonas Stettler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Entscheid vom dd. mmm 20yy.

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Datum	In Kraft seit	Betrifft	Bemerkungen
dd.mm.yyyy			Genehmigung durch den Regierungsrat
15.10.2025	dd.mm.yyyy	§§ 1-8	Erstfassung