



GEMEINDERAT HILTERFINGEN

Staatsstrasse 18
3652 Hilterfingen

Tel.: 033 244 60 60 / Fax: 033 244 60 89
E-Mail: gemeindeschreiberei@hilterfingen.ch

Hilterfingen, 30. November 2020

Auflageakten
Reglements-Referendum

Auflage vom 3.12.2020 bis 4. Januar 2021
Bauverwaltung Hilterfingen

3.1

Reglement über die Mehrwertabgabe nach Art. 142a Abs. 2 BauG (MWAR) Genehmigung des Reglements

Erläuterungen

Das Geschäft zur Einführung eines gemeindeeigenen Reglements über die Mehrwertabgabe wurde eingehend in der vorberatenden Bau- und Planungskommission und im Gemeinderat beraten. Die Rechtsgrundlagen für den Erlass eines Gemeindereglements über die Mehrwertabgabe bilden Art. 5 Raumplanungsgesetz (Bundesrecht) und Art. 142 ff des kantonalen Baugesetzes.

Das zur Genehmigung vorliegende Reglement entspricht dem kantonalen Musterreglement und berücksichtigt sämtliche Baurechtsänderungen, welche zu diesem Thema innerhalb der letzten Jahre vollzogen worden sind. Eine abschliessende Prüfung des vorliegenden Reglements erfolgte durch die Juristen der Firma ecoptima, welche für die Gemeinde Hilterfingen als Ortsplaner tätig sind.

Auslöser für den Erlass eines gemeindeeigenen Reglements war das (laufende) Planerlassverfahren zur Aufhebung der UeO Nr. 2, Schlüsselacher/Haberzälg. Innerhalb des klar abgegrenzten Perimeters wird die Nutzungsmöglichkeit um rund 18 Prozent angehoben, womit ein Planungsmehrwert entsteht. In solchen Fällen wird zukünftig eine Mehrwertabgabe aufgrund des Reglements erhoben.

Es ist jedoch klar festzuhalten, dass das vorliegende Reglement ab Genehmigung für das gesamte Gemeindegebiet gelten wird, wenn örtliche Auf- oder Umzonungen erfolgen. Bei Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten und für alle Liegenschaften einen Mehrwert zur Folge haben, wird auch zukünftig keine Mehrwertabgabe erhoben. Das Prinzip der Rechtsgleichheit ist damit gewahrt, da alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im gleichen Mass betroffen sind.

Der Abgabesatz von 20 Prozent sowie der gewählte Freibetrag von Fr. 30'000.00 bei Um- und Aufzonungen stellen sicher, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen moderat ausfallen werden. Der Abgabesatz und die Freigrenze bei Neu-Einzonungen entspricht den Vorgaben gemäss BauG Art. 142.

Die Fälligkeit der Beträge bei Um- und Aufzonungen wird durch die Überbauung ausgelöst.

Die Gemeinde hat für die Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung im Sinne von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung zu führen. Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke zu verwenden. Es sind dies zum Beispiel Entschädigungen infolge von Enteignungen, Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, wie der Erstellung der dazu notwendigen Infrastruktur oder Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenutzter Flächen in den Bauzonen. Von den Erträgen aus der Mehrwertabgabe ist dem Kanton ein Anteil von 10 % abzugeben.

Der Gemeinderat hat das vorliegende Reglement über die Mehrwertabgabe unter Vorbehalt des fakultativen Referendums genehmigt und setzt dieses auf den 1. Februar 2021 in Kraft.