Musterartikel

Erhebung des Mehrwerts

März 2023 (Version 2.0)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

2014 wurden die Kantone mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dazu verpflichtet, in ihrem Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile aufgrund von raumplanerischen Massnahmen zu regeln (Art. 5). 2016 wurde diese Anforderung in die Änderung des kantonalen Ausführungsgesetzes zum RPG (kRPG) und die dazugehörigen Bestimmungen aufgenommen. Das Reglement des Staatsrates betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung legt die Modalitäten für die Äufnung und die Führung des kantonalen Ausgleichsfonds fest (nachfolgend Reglement).

Planungsmassnahmen verändern den Wert der betroffenen (bebaubaren und nicht bebaubaren) Grundstücke auf positive oder negative Weise und führen damit zu Ungleichheiten zwischen den Eigentümern. Mit der Einführung der Ausgleichsregelung soll hier Abhilfe geschaffen werden. Einerseits müssen Eigentümer, die von Vorteilen im Zusammenhang mit Raumplanungsmassnahmen profitieren, eine Mehrwertabgabe bezahlen. Andererseits werden Eigentümer, die aufgrund von solchen Massnahmen Nachteile erlitten haben (Minderwert), entschädigt, sofern die Eigentumsbeschränkungen einer Enteignung gleichkommen.

Die Erhebung des Mehrwerts, der sich aus einer Einzonung oder einer Umnutzung ergibt, ist zwingend. Das kRPG bietet den Gemeinden, die dies möchten, zudem die Möglichkeit, auch bei einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten (Verdichtung) ohne Umnutzung eine Erhebung des Mehrwerts durchzuführen. Zu beachten ist, dass innerhalb der Bauzone eine Umnutzung Vorrang vor einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten hat und dass die verschiedenen Fälle nicht kumulierbar sind.

In seinem Entscheid 1C\_233/2021 kam das Bundesgericht jedoch zum Schluss, dass es gegen Bundesrecht, namentlich gegen Art. 5 Abs. 1 RPG verstösst, wenn ein Kanton bzw. die Gemeinden die Vorteilsausgleichsregelung einschränken, ohne dabei die Erhöhungder Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Somit verstösst Art. 10e Abs. 2 kRPG gegen Bundesrecht. Die Gemeinden müssen daher zwingend in allen in Art. 10c Abs. 1 Bst. c kRPG vorgesehenen Fällen die Mehrwertabgabe erheben. Dazu müssen sie diese in Übereinstimmung mit Art. 19 Abs. 4 des Reglements in ihrem BZR vorsehen.

Die Bestimmungen über den Mehrwert sind Gegenstand eines speziellen Kapitels des Bau- und Zonenreglements (BZR) (oder allenfalls eines separaten Reglements), das den allgemeinen Grundsatz der Erhebung des Mehrwerts nochmals erläutert und die Zuständigkeit für die Besteuerung auf den Kanton überträgt, um eine einheitliche und koordinierte Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten.

Die Gemeinden müssen zudem in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGem) über ein Spezialfinanzierungskonto einen speziellen Fonds einrichten, wie dies beispielsweise für Ersatzbeiträge im Zivilschutzbereich getan wird. Die Eröffnung des kommunalen Ausgleichsfonds muss spätestens bei der ersten Erhebung oder Auszahlung erfolgen. Eine spezifische Verwendung der im kommunalen Fonds zur Verfügung stehenden Mittel kann ebenfalls vorgesehen werden.

Die Einführung dieser Bestimmungen muss analysiert und in die Überlegungen zur bevorstehenden Gesamtrevision der kommunalen Instrumente der Raumplanung einbezogen werden. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinden die Abgabe auf Fälle, die aus einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone (Verdichtung) resultieren, erst nach der Einführung der entsprechenden Regelung erheben können, d.h. bei Teiländerungen oder Revisionen nach der Anpassung ihrer ZNP und BZR an das RPG 2014, wobei es wichtig erscheint, diese Änderungen so schnell wie möglich vorzunehmen, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

**Vorschläge für Musterartikel im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungs-Massnahmen

1. Bei einem Mehrwert, der aufgrund einer dauerhaften Zuweisung eines Bodens zur Bauzone oder einer Umnutzung innerhalb der Bauzone entsteht, führt der Kanton gemäss den Bestimmungen des kRPG und des Reglements betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung die Besteuerung und die Erhebung der Mehrwertabgabe bei den Eigentümern der Grundstücke durch
2. Die Gemeinde erhebt eine Abgabe, wenn aus den erhöhten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone ein Mehrwert resultiert.
3. Der Abgabesatz beträgt x (Satz ist noch festzulegen, aber min. 20%) des Mehrwerts.

Art. xx Kommunaler Ausgleichsfonds

1. Die Gemeinde äufnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss den Bestimmungen der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGem) ein Konto für Spezialfinanzierungen vor.
2. Die allgemeinen Grundsätze zur Funktionsweise, Äufnung und Verwendung des kommunalen Fonds werden durch das kantonale Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt
3. Die Gemeinde kann die verfügbaren Mittel des Fonds auch zur Finanzierung von Massnahmen verwenden, die mit den Planungsgrundsätzen im Einklang stehen, wie den Erwerb von Grundstücken, die Gestaltung öffentlicher Räume, die Anpflanzung von Bäumen, die Schaffung von Velo- oder Fusswegen … (je nach Bedarf zu präzisieren oder zu ergänzen)

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Änderung |
| August 2021 | Ausgangsversion |
| Dezember 2022 | Aktualisierung Art. xx Abs. 1 « Kommunaler Ausgleichsfonds »  Korrektur von Druckfehlern |
| März 2023 | Änderung infolge der Rechtsprechung (BGE «Meikirch» 1C-233/2021)  Aktualisierung Musterartikel Seite 3 |