**MUSTER-REGLEMENT ÜBER DIE MEHRWERTABGABE (MWAR)**

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)[[1]](#footnote-1) und gestützt auf Art. ■ des Organisationsreglements[[2]](#footnote-2), nachfolgendes Reglement:

*Variante für Parlamentsgemeinden:*

Der Grosse Gemeinderat / das Parlament beschliesst, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)1 und gestützt auf Art. ■ des Organisationsreglements / der Gemeindeordnung2, nachfolgendes Reglement:

**I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen**

|  |  |
| --- | --- |
| Gegenstand der Abgabe; FreigrenzeGegenstand der Abgabe; Freigrenze und Freibetrag | **Art. 1**1 Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:1. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
2. bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
3. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

*Variante Mehrwertausgleich nur bei Einzonungen:*1 Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigen­tümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),2 Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).***Variante*** *Freigrenze bei Einzonung / Freibetrag bei Umzonung und/oder Aufzonung):*2 Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).3 Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von ■ Franken übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.  |
|  |  |
| Bemessung der Abgabe | **Art. 2**1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:1. bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
	* bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung: ■% des planungsbedingten Mehrwerts,
	* ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: ■[+5] % des planungsbedingten Mehrwerts und
	* ab dem elften Jahr: ■[+10]% des planungsbedingten Mehrwerts.
2. bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): ■ % des planungsbedingten Mehrwerts
3. bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): ■ % des planungsbedingten Mehrwerts.

*Variante mit fixer Abgabesatz bei Einzonungen:*1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:1. bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG): ■ % des planungsbedingten Mehrwerts,
2. bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): ■ % des planungsbedingten Mehrwerts,
3. bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): ■ % des planungsbedingten Mehrwerts.

2 Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:1. ab der Rechtskraft der Überbau­ungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
2. ab der Vollendung der Erschlie­ssungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitrags­dekrets[[3]](#footnote-3)), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

3 Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 der Bauverordnung (BauV)[[4]](#footnote-4). 4 Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK). |
|  |  |
| Verfahren, Fälligkeit und Sicherung | **Art. 3**1 Das Verfahren, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe und deren Sicherung richten sich nach den Art. 142c – 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen. ***Variante*** *besondere Fälligkeitsregelung für Umzonungen und/oder Aufzonungen:*1 Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach den Art. 142d und 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.2 Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:1. bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD[[5]](#footnote-5)) oder der Veräusserung (Art. 130 StG[[6]](#footnote-6) analog),
2. bei Umzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD[[7]](#footnote-7)) (*Variante:* mit der Veräusserung (Art. 130 StG[[8]](#footnote-8) analog),
3. bei Aufzonungen: mit der Veräusserung (Art. 130 StG[[9]](#footnote-9) analog) *(Variante:* mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD[[10]](#footnote-10)).

2 [falls Variante gewählt wird: 3] Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.3 [falls Variante gewählt wird: 4] Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe von ■ % geschuldet. |
|  |  |

*Variante für vertraglichen Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen:*

**II Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Art. 4**1 Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigen­tümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).2 Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln. 3 Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen. |
|  |  |

**III Verwendung der Erträge**

|  |  |
| --- | --- |
| Verwendung der Erträge | **Art. 5**Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1ter des Raumplanungsgesetzes (RPG)[[11]](#footnote-11) vorgesehenen Zwecke zu verwenden. |
|  |  |
| Spezial­finanzierung | **Art. 6**1 Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung (GV)[[12]](#footnote-12).2 Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.3 Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.4 Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein. |
|  |  |

**IV Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| Vollzug | **Art. 7**1 Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und Beschlüsse.***Variante*** *falls Option für vertraglichen Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen gewählt wird:*2 Der Gemeinderat schliesst Verträge für den vertraglichen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten nach Art. 4 ab. Sind mit solchen Verträgen Ausgaben verbunden, bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten. |
|  |  |
| Inkrafttreten | **Art. 8**Dieses Reglement tritt am ■ in Kraft. ***Variante****:* Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest. |
|  |  |
| Aufhebung bisherigen RechtsWeiterführung altrechtliche Spezialfinanzierung | **Art. 9**Das Reglement vom ■ und die darin geregelte Spezialfinanzierung werden aufgehoben. Die in jener Spezialfinanzierung vorhandenen Mittel werden in die Spezialfinanzierung nach Art. 6 hiervor überführt und sind gemäss Art. 142f BauG und Art. 5 hiervor zu verwenden.***Variante:*** *Weiterführung der bisherigen (altrechtlichen) Spezialfinanzierung*Das Reglement vom ■ bleibt in Kraft und die darin geregelte Spezialfinanzierung wird gemäss den bisherigen Bestimmungen weitergeführt, bis der Bestand der Spezialfinanzierung Null Franken beträgt.  |

1. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-1)
2. Organisationsreglement vom ■ (*Variante:* Gemeindeordnung vom ■) [↑](#footnote-ref-2)
3. Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44) [↑](#footnote-ref-3)
4. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) [↑](#footnote-ref-4)
5. Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) [↑](#footnote-ref-5)
6. Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) [↑](#footnote-ref-6)
7. Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) [↑](#footnote-ref-7)
8. Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) [↑](#footnote-ref-8)
9. Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) [↑](#footnote-ref-9)
10. Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) [↑](#footnote-ref-10)
11. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700). [↑](#footnote-ref-11)
12. Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111). [↑](#footnote-ref-12)