

Entwurf Reglement Mehrwertabgabe Gemeinde Bottmingen

Paragraf	Reglementstext	Bemerkungen
	Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bottmingen, gestützt auf § 46 Abs. 1 und § 47 Abs. 1 Ziffer 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28.05.1970 (GemG, SGS 180), das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27.09.2018 (GAP; SGS 404) und § 22 Abs. 2 Bst. b der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14.01.2012 (GRV; SGS 180.10I, beschliesst:	Das kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27.09.2018 (GAP; SGS 404) muss aufgrund verschiedener, vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig festgestellter Bestimmungen revidiert werden. In der Zwischenzeit hat der Landrat (LR) mit LRB 1693 vom 23.04.2026 einen angepassten GAP-Gesetzestext beschlossen (= rev. GAP), wobei eine 4/5-Mehrheit nicht erreicht wurde; gleichzeitig hat der LR das rev. GAP als Gegenvorschlag zur (zur Ablehnung empfohlenen) formulierten Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» des Hauseigentümergebietes BL (HEV) gegenübergestellt. Über beide Vorlagen wird an der Volksabstimmung am 27.09.2026 befunden.
§ 1 Zweck	Dieses Reglement regelt die Abgeltung von Mehrwerten, die ein Grundstück durch Planungsmassnahmen der Gemeinde erfährt.	siehe § 2 Abs. 1 Bst. b rev. GAP (Gesetzesfassung gemäss LRB vom 23.04.2026).
§ 2 Mehrwertabgabepflicht	¹ Erfährt ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Mehrwert (Bodenmehrwert), hat die Grundeigentümerschaft gegenüber der Gemeinde dafür einen Ausgleich (Mehrwertabgabe) zu entrichten.	vgl. dazu § 3 Abs. 3 rev. GAP (Bemessung des Bodenmehrwerts) Der Planungsmehrwert wird auf den Zeitpunkt des Planungsbeschlusses ermittelt und verfügt, wird jedoch erst mit der Realisierung des Planungsmehrwerts sowie im Umfang dessen Realisierung (vgl. zu beidem § 4 rev. GAP) erhoben.
	² Ausnahmen von der Abgabepflicht richten sich nach dem kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404).	vgl. § 2 Abs. 4 rev. GAP: Einwohner-, Bürger-, Bürgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.



Paragraf	Reglementstext	Bemerkungen
§ 3 Anwendungsfälle	Ein planungsbedingter Mehrwert entsteht a) bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone (Einzonung); b) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung); c) bei der Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Bauzonen (Aufzonung); d) bei planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen; e) bei Quartierplanungen; f) bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.	vgl. § 2 Abs. 1 rev. GAP bspw. Massnahmen betr. den Wald (vgl. § 3 Abs. 8 rev. GAP).
§ 3 Ermittlung des Mehrwerts	¹ Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und nach dem – die Abgabepflicht auslösenden – Planungsbeschluss der Gemeinde.	Laut § 3 rev. GAP hat die Gemeinde auf den Zeitpunkt des Planungsbeschlusses hin den durch die Planung entstehenden Bodenmehrwert verbindlich zu ermitteln und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden zu erstellen. Dabei darf die Ermittlung des Bodenmehrwerts eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.
	² Die Ermittlung des Bodenmehrwerts erfolgt nach den Vorgaben von § 3 GAP. Dabei können die vom Kanton publizierten Bodenpreise verwendet werden, wobei die unterschiedlichen Zonen- und (Quartier-)Lagen (Talsohle, Hang- oder Plateaulagen) angemessen mit berücksichtigt werden können.	Laut § 2a rev. GAP können zur Ermittlung des Bodenmehrwerts – soweit beim Kanton vorhanden – dessen für die Wohnbauzonen publizierten Bodenpreise verwendet werden. Sollte das rev. GAP vom Volk abgelehnt werden, müsste dies im Reglement separat erwähnt werden.
	³ Der Gemeinderat kann zur Ermittlung des Bodenmehrwerts auf seine Kosten eine Fachexpertise beiziehen. Diese wird der/den betroffenen Grundeigentümerschaft/en zur Stellungnahme unterbreitet.	<u>= analog zu Therwil:</u> Dadurch kann im Einzelfall die Preisfestlegung versachlicht werden.
	⁴ Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.	



Paragraf	Reglementstext	Bemerkungen
§ 4 Höhe der Mehrwertabgabe	¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 30 % resp. 40 % des nach § 3 ermittelten Bodenmehrerts.	Ausschöpfung des max. Vorgaberahmens gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b rev. GAP: Ein Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt, dass es sich dabei um einen hohen, aber sachlich begründbaren Abgabesatz handelt: Die Bodenpreise in Bottmingen gehören zu den höchsten im Kanton BL. Entsprechend führen entsprechende Nutzungserhöhungen zu überdurchschnittlich hohen Planungsmehrwerten. Gleichzeitig ist die Gemeinde infrastrukturell bereits stark ausgelastet, insbesondere in den Bereichen Verkehr und Schulraum. Ein Abgabesatz von 30 % trägt dazu bei, dass die durch planerische Entscheide entstehenden Folgekosten nicht überwiegend von der Allgemeinheit bzw. den Steuerzahlenden getragen werden müssen. Bei Ablehnung des rev. GAP würde der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen Abgabesatz von 40 % vorschlagen.
	² Der massgebliche Bodenmehrwert sowie die Höhe der Mehrwertabgabe werden vom Gemeinderat nach den Vorgaben des GAP (SGS 404) auf den Zeitpunkt des Planungsbeschlusses individuell pro Parzelle sowie pro Quadratmeter Boden berechnet und nach dem Planungsbeschluss gegenüber den Betroffenen verfügt.	= § 3 rev. GAP
	³ Die Mehrwertabgabepflicht, der rechtskräftig ermittelte Bodenmehrwert inkl. Bruttomehrwertabgabe sowie das Datum des Planungsbeschlusses werden pro Parzelle im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst.	= Umsetzung der neuen Registrierungsmöglichkeit gemäss § 6 rev. GAP.
	⁴ Der rechtskräftig ermittelte Bodenmehrwert wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst, dies nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK; Indexbasis 06.2026 = 100).	= analog zu Arlesheimer und Therwiler Regelung.
§ 5 Erhebung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe, Freibetrag	¹ Die Mehrwertabgabeforderung entsteht mit der Realisierung des Mehrwerts gemäss den Vorgaben	= § 4 Abs. 5 rev. GAP.

Paragraf	Reglementstext	Bemerkungen
	von § 4 GAP und wird ab diesem Zeitpunkt erhoben. ² Die Mehrwertabgabeforderung wird innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig. Danach wird ein Verzugszins in der Höhe des für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinssatzes erhoben. ³ Beträgt der Bodenmehrwert weniger als CHF 30'000 (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese Freigrenze nur einmal beansprucht werden.	= § 4 Abs. 5 rev. GAP. Laut KGE 600 16 26 vom 15.12.2016, (Ziffer 2.6., m.w.H.) kommt dort als Verzugszins der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen zur Anwendung. = § 4 Abs. 2 rev. GAP.
§ 6 Besondere Vereinbarungen	Bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat anstelle einer Mehrwertabgabe mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistung vereinbaren.	= § 2 Abs. 3 rev. GAP. Der Wert des Infrastrukturbeitrags sollte sich im Umfang der Mehrwertabgabe bewegen. Bei Vereinbarung von Sach- oder Dienstleistungen muss – im Gegensatz zu Geldleistungen – kein Anteil an den Kanton abgeführt werden (vgl. dazu § 5 Abs. 1 Bst. c rev. GAP).
§ 7 Fonds Mehrwertabgabe	¹ Unter dem Titel «Fonds Mehrwertabgabe» führt die Gemeinde einen Fonds im Eigenkapital. ² Der Fonds wird durch die Erträge der Mehrwertabgaben gemäss diesem Reglement geäufnet. ³ Das Kapital des Fonds wird nicht verzinst. ⁴ Für die Verfügung von Beiträgen aus dem Fondskapital gelten die Finanzkompetenzen gemäss der Gemeindeordnung der Gemeinde Bottmingen.	Analog Gemeinde Therwil: Laut § 22 Abs. 2 Bst. c der Gemeinderechnungsverordnung (GRV; SGS 180.10) sind die Mehrwertabgaben als Fonds zu führen. Demnach reicht die Regelung in diesem Reglement (= kein separates Reglement nötig).
§ 8 Verwendung des Fondskapitals	¹ Die Verwendung des Fondskapitals richtet sich nach Art. 5 Abs. 1 ^{ter} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700).	Laut § 5 Abs. 6 GAP sind die Erträge der Gemeinden gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden. Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG: Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 (= Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt) oder für weitere Massnahmen der

Paragraf	Reglementstext	Bemerkungen
		Raumplanung nach Art. 3, insbes. Absätze 2 Bst. a und 3 Bst. a ^{bis} , verwendet. Die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG sehen eine Vielzahl von Verwendungszwecken vor. Die Gemeinde würde insbesondere Gelder aus dem Fonds für die Ausgleichung von baulichen Mehrkosten bei schutzbedingten Bauten (bspw. Ortskern) verwenden.
	² Die Gemeinde kann Ausgaben, welche ihr bei der Erhebung des Bodenmehrerts und der Mehrwertabgabe entstehen, dem Fonds belasten.	= Regelung Therwil.
§ 9 Beiträge an Dritte	¹ Dritten, welche Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG (SR 700) vornehmen, können auf Gesuch hin Beiträge aus dem Fonds ausgerichtet werden.	Bspw. Freihaltung von Flusssufern (Abs. 2) oder Erhalt von Grünflächen und Bäumen, Erhalt/Schaffung von Rad- und Fusswegen (Abs. 3).
	² Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.	
	³ Das Gesuch um Beiträge muss den Beschrieb der Massnahme, die Kostenberechnung und den Finanzierungsplan sowie allfällige Beitragsgesuche an Dritte enthalten.	
§ 9 Übergangsbestimmung	¹ Liegt bei beschlossenen Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vor, so gilt für die Erhebung der Mehrwertabgabe die vertragliche Regelung, in allen anderen Fällen das vorliegende Reglement.	
	² Dies gilt auch, wenn die Realisierung eines entsprechenden Quartierplans erst nach der Inkraftsetzung dieses Reglements erfolgt.	
§ 10 Schlussbestimmung	Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft per 01.01.2027 in Kraft.	