



Ersatzabgabereglement für Abstellplätze

Kurzinformation	<p>Das Bauinspektorat prüft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die für das Bauvorhaben notwendige Anzahl Parkplätze. Können die notwendigen Parkplätze nicht nachgewiesen werden, ist bei der Stadt Liestal eine Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze zu entrichten.</p> <p>Die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze hat die Stadt Liestal im Zonenreglement Siedlung und im Teilzonenreglement Zentrum geregelt. Gemäss § 107 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) muss aber die Gemeinde ein Ersatzabgabereglement erlassen.</p> <p>Die Ersatzabgaben in der Stadt Liestal betragen heute je nach Zone CHF 3'000.— (W2, WG2), CHF 4'000.— (WG3), CHF 5'000.— (WG4, Kernzone) und CHF 8'000.— (Zentrumszone).</p> <p>In anderen Gemeinden beträgt die Ersatzabgabe einiges mehr: Frenkendorf CHF 12'000.—, Allschwil CHF 12'500.—, Binningen CHF 15'000.—, Laufen CHF 8'000.—, Münchenstein CHF 10'000.— und Gelterkinden CHF 9'000.—.</p> <p>Die Regelung der Stadt Liestal genügt somit einerseits den rechtlichen Anforderungen nicht und andererseits sind die Ersatzabgaben im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden sehr tief.</p> <p>Aus diesem Grund ist ein Ersatzabgabereglement zu erlassen und in diesem Zusammenhang soll auch die Höhe der Parkplatzersatzabgabe überprüft werden.</p> <p>Die Höhe der Ersatzabgabe soll im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden auf CHF 15'000.— pro fehlendem Parkplatz festgelegt werden.</p> <p>Die Kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben vom 15.11.2022 statt. Das Reglement wurde entsprechend überarbeitet, sodass es in genehmigungsfähiger Form vorliegt.</p>
Antrag	Der Einwohnerrat beschliesst das Ersatzabgabereglement für Abstellplätze.

Liestal, 16. Mai 2023

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG; SGS 400)

§ 107 RBG – Ersatzabgabe

¹ Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

² Die Gemeinde erlässt ein Ersatzabgabereglement.

³ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt in der Baubewilligung den Normalbedarf, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Ersatzabgabe nach Massgabe des Ersatzabgabereglementes.

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Ihr Ertrag ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ersatzabgabe kann innert 5 Jahren zurückgefordert werden, wenn die notwendigen Abstellplätze nachträglich erstellt werden.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor der Erteilung der Baubewilligung verlangen.

Weshalb ein eigenständiges Reglement

Die Ersatzabgaben begründen sich zwar auf den Bauvorschriften (darum sind sie im RBG zu finden), einen direkten Zusammenhang mit der Nutzung resp. der Nutzungsplanung lässt sich jedoch nicht herstellen. Deshalb sind die Ersatzabgaben in einem eigenständigen Reglement zu regeln.

Zonenreglement der Stadt Liestal – Heutige Regelung

Die Stadt Liestal hat die Ersatzabgabe für Abstellplätze in Art. 43 **Zonenreglement Siedlung** und in § 30 **Teilzonenreglement Zentrum** geregelt.

Art. 43 Abs.3 Zonenreglement Siedlung – Ersatzabgaben

³ Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben:

a. in den WG4 - Zonen Fr. 5'000.—

b. in den WG3 - Zonen Fr. 4'000.—

c. in den W2 und WG2 - Zonen Fr. 3'000.—

§ 30 Abs. 2 Teilzonenreglement Zentrum – Ersatzabgaben

² Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben:

a) in der Kernzone CHF. 5'000.—

b) in den Zentrumszonen CHF. 8'000.—

Parkplatzermittlung bei Baugesuchen

Das Bauinspektorat prüft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die für das Bauvorhaben notwendige Anzahl Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze = Pflichtparkplätze). Können die notwendigen Parkplätze weder auf der Parzelle selbst noch in unmittelbarer Nähe nachgewiesen bzw. grundbuchlich gesichert werden, ist bei der Stadt Liestal eine Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird von der Stadt Liestal vor Erteilung der Baubewilligung eingefordert.

Vorprüfung Kanton

Das kantonale Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 15.11.2022 die kantonale Vorprüfung vorgenommen und insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die beabsichtigten CHF20'000.— für die Festlegung einer Ersatzabgabe wäre nur dann als rechtmässig bzw. als verhältnismässig anzusehen, wenn ein Ersatzparkplatz exklusiv den Abgabepflichtigen zur Verfügung gestellt würde.
- Da sich in rechtskräftigen Reglementen anderer Gemeinden bereits Ersatzabgaben in der Höhe von bis zu CHF 15'000.— wiederfinden, kann mit einer Genehmigung dieser Abgabenhöhe gerechnet werden.
- Auf eine Aufzählung möglicher Gründe für die Entrichtung einer Ersatzabgabe soll verzichtet werden, da sich nur im Einzelfall feststellen lässt, welche Gründe für eine Ersatzabgabe beigezogen werden können.

Das Reglement wurde entsprechend überarbeitet, sodass es in genehmigungsfähiger Form vorliegt.

Genehmigungsbehörde

Gemäss § 1 der Verordnung über die Zuständigkeit für die Genehmigung von Gemeindennormen (SGS 140.25) sind Planungs- und Bauvorschriften einer Gemeinde, wozu auch das Ersatzabgabereglement gehört, durch den Regierungsrat zu genehmigen.

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Basierend auf den geltenden Grundlagen betragen die Einnahmen in den letzten Jahren: 2016: CHF 19'000.—, 2017: CHF 235'000.—, 2018: CHF 18'000.—, 2019: CHF 90'000.—, 2020: CHF 32'000.—, 2021: CHF 30'000.—, 2022: CHF 35'000.—.

Die Einnahmen aus den Ersatzabgaben werden dem **Fonds «Ersatzabgaben für Parkplatzbauten»** (Parkplatzfonds) zugewiesen. Stand per 31.12.2022: **CHF 564'000.—**.

Die Ersatzabgaben in der Stadt Liestal betragen heute je nach Zone CHF 3'000.— (W2, WG2), CHF 4'000.— (WG3), CHF 5'000.— (WG4, Kernzone) und CHF 8'000.— (Zentrumszone).

In anderen Gemeinden beträgt die Ersatzabgabe einiges mehr: Frenkendorf CHF 12'000.—, Allschwil CHF 12'500.—, Binningen CHF 15'000.—, Laufen CHF 8'000.—, Münchenstein CHF 10'000.— und Gelterkinden CHF 9'000.—.

Weshalb eine neue Regelung?

Einerseits genügt die vorhandene Regelung in den Zonenreglementen den rechtlichen Vorgaben nicht und andererseits sind die Beträge für die Ersatzabgaben bei der Stadt Liestal im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr tief, weshalb ein Ersatzabgabereglement erlassen und die Höhe der Parkplatzerersatzabgaben überprüft werden soll.

Festlegung der Höhe der Ersatzabgabe

Diejenigen Bauherrschaften, welche von der Pflicht zur Erstellung eines Parkplatzes befreit werden und müssten sie keine Ersatzabgabe bezahlen, hätten einen Gewinn / Mehrwert / Vorteil, da sie keinen Parkplatz erstellen müssten und das Land anderweitig nutzen könnten.

Die Befreiung zur Erstellung eines Parkplatzes soll gegenüber denjenigen, welche der gesetzlichen Pflicht nachkommen und auf ihrem Bauland einen Parkplatz erstellen, nicht zu einem Vorteil führen.

Da die Ersatzleistung kein Recht auf die Reservierung von Auto-Abstellplätzen auf öffentlichem Areal oder in Einstellhallen bewirkt und somit von privater Seite kein Anspruch auf die Benützung dieser Parkplätze erhoben werden kann, soll die Höhe der Ersatzabgabe ein angemessener Beitrag sein.

Aufgrund des Gebots der Rechtsgleichheit darf die Höhe der Ersatzabgabe nicht von der Nutzungszone abhängig gemacht werden, sondern ist über das gesamte Gemeindegebiet einheitlich festzulegen.

Die Höhe der Ersatzabgabe soll daher im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden auf CHF 15'000.— pro fehlendem Parkplatz festgelegt werden.

Verwendung

Der Ertrag aus den Ersatzabgaben ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dazu gehört auch die Erstellung eines Parkleitsystems.

Einnahmen

In den Jahren 2016 – 2022 wurden Ersatzabgaben für **74 fehlende Parkplätze** eingefordert, was Einnahmen von **CHF 459'000.—** generierte. Dies ergibt einen Durchschnitt von CHF 6'203.— pro Parkplatz.

Würden die Ersatzabgaben gemäss neuem Ansatz erhöht, würde dies für die 74 Parkplätze Einnahmen von **CHF 1'110'000.—** bedeuten.

Jahr	Einnahmen gem. heutiger Regelung	Einnahmen mit neuem Ansatz
2016	19'000	total 74 PP
2017	235'000	
2018	18'000	
2019	90'000	
2020	32'000	
2021	30'000	
2022	35'000	
Total	459'000	1'110'000

3. Massnahmen / Termine

Bisherige Schritte

- Kantonale Vorprüfung 15.11.2022
- Beschluss Stadtrat 16.05.2023

Nächste Schritte

- Beschluss Einwohnerrat Q3 2023
- Referendumsfrist 30 Tage
- Planaufgabe: Keine, da Verfahren gem. § 17 RBG
- Genehmigung und Inkraftsetzung durch den Regierungsrat Q4 2023

4. Finanzierung

Verwaltungsaufwand

- Für die Stadt Liestal entsteht der Verwaltungsaufwand.

Einnahmen

- Bei Genehmigung des Ersatzabgabereglements kann mit Mehreinnahmen in der Gröszenordnung bis CHF 100'000.— pro Jahr gerechnet werden.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Ersatzabgabereglement für Abstellplätze vom 16.05.2023

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Erläuterungsbericht vom 16.05.2023

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Hochbau/Planung > Planauflagen



Stadt Liestal

ERSATZABGABEREGLEMENT FÜR ABSTELLPLÄTZE

vom dd.mm.jjjj*
in Kraft ab dd.mm.jjjj**

Stand: 16.05.2023

Gestützt auf § 115 Abs. 1 i.V.m. § 47 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 28. Mai 1970¹ und §§ 106 und 107 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (RBG) vom 8. Januar 1998² erlässt der Einwohnerrat der Stadt Liestal folgendes Ersatzabgabereglement für Abstellplätze:

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Liestal.

² Es kommt zur Anwendung, wenn aufgrund von baubewilligungspflichtigen Neu- oder Umbauvorhaben oder der Zweckänderung bestehender Bauten ein gesetzlicher Abstellplatzbedarf für Motorfahrzeuge entsteht.

³ Als Abstellplätze gelten Flächen, welche die gesetzlichen Bestimmungen und Normen für das Parkieren von Fahrzeugen einhalten. Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze (Grundbedarf) richtet sich nach Anhang 11/1 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)³.

⁴ Können die baugesetzlich notwendigen Abstellplätze (Grundbedarf) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit einem unverhältnismässig hohen finanziellen Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Stadt Liestal. Es gilt § 107 Abs. 1 RBG.

⁵ Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG).

§ 2 Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe beträgt CHF 15'000.— pro Abstellplatz.

² Die Beträge basieren auf dem Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2017, 99.2 Indexpunkte (Basis 1. April 2010 = 100 Punkte). Die Anpassung erfolgt bei Änderungen des Indexes um mindestens 10 Punkte durch den Stadtrat.

§ 3 Öffentliche Abstellplätze und nächtliches Dauerparkieren

¹ Aus der Leistung einer Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf verfügbare öffentliche Abstellplätze abgeleitet werden. Die Ersatzabgabe bewirkt kein Recht auf die Reservierung von Abstellplätzen auf öffentlichem Areal oder in öffentlichen Parkieranlagen und gilt nicht als Anzahlung für den Kauf eines allfälligen Abstellplatzes.

² Die Gebühren für das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund und dergleichen bleiben auch nach Leistung einer Ersatzabgabe geschuldet.

¹ SGS Nr. 180

² SGS Nr. 400

³ SGS Nr. 400.11

§ 4 Zuständigkeit und Fälligkeit

¹ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt im Baugesuchsverfahren den Normalbedarf (Grundbedarf) an Abstellplätzen, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Anzahl Abstellplätze, für welche eine Ersatzabgabe zu leisten ist. Es gilt § 107 Abs. 3 RBG.

² Die Stadt Liestal stellt Rechnung an den/die Gesuchsteller/in. Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung zur Bezahlung fällig. Auf Antrag der Gemeinde kann die Baubewilligungsbehörde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor Erteilung der Baubewilligung verlangen. Es gilt § 107 Abs. 4 und 5 RBG.

§ 5 Zweckgebundenheit

¹ Die an die Stadt Liestal einbezahlten Ersatzabgaben werden zweckgebunden einem Fonds zugewiesen.

² Die Ersatzabgaben werden verwendet für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dazu gehört auch die Erstellung eines Parkleitsystems. Es gilt § 107 Abs. 4 RBG.

§ 6 Rückerstattung

¹ Die Bauherrschaft oder ihre Rechtsnachfolger können die Ersatzabgabe innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung mit schriftlichem Gesuch an den Stadtrat zurückfordern, wenn

- a. die notwendigen Abstellplätze entweder den gesetzlichen Bestimmungen und Normen entsprechend nachträglich erstellt werden oder der Abstellplatzbedarf durch Einkauf in eine Parkierungsanlage der privaten oder öffentlichen Hand gedeckt und nachgewiesen wird. Die Abstellplätze auf fremdem Areal müssen in unmittelbarer Nähe liegen und durch Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden;
- b. das bewilligte Bauvorhaben nicht realisiert wird oder die Baubewilligung erloschen ist;
- c. das mit der Ersatzabgabe belastete Objekt durch ein Elementarereignis oder Brand zerstört und nicht wieder aufgebaut wird.

² Die Ersatzabgabe wird zinslos zurückerstattet.

§ 7 Bestehende Vereinbarungen

Vor dem Erlass dieses Reglements abgeschlossene Vereinbarungen bleiben unverändert gültig.

§ 8 Ausnahmen

In besonderen Fällen kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die notwendigen Abstellplätze auf der eigenen Parzelle zwar erstellt werden könnten, darauf aber zum Schutz des Orts- oder Strassenbildes im öffentlichen Interesse verzichtet werden soll.

§ 9 Genehmigung und Inkraftsetzung

Dieses Reglement wird mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und in Kraft gesetzt.

§ 10 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit der Inkraftsetzung des Ersatzabgabereglements für Abstellplätze werden alle im Widerspruch zu diesem Reglement stehenden Bestimmungen, insb. Art. 43 Abs. 3 und 4 Zonenreglement Siedlung sowie § 30 Abs. 2 und 3 Teilzonenreglement Zentrum, aufgehoben.

Liestal, den dd.mm.jjjj

*Für den Stadtrat
Der Stadtpräsident*

Der Stadtverwalter

Daniel Spinnler

Marcel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1234 vom dd.mm.jjjj genehmigt.



Ersatzabgabereglement für Abstellplätze

Erläuterungen

Stand: 16.05.2023

1. Kurzinformation / Zusammenfassung

Das Bauinspektorat prüft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die für das Bauvorhaben notwendige Anzahl Parkplätze. Können die notwendigen Parkplätze nicht nachgewiesen werden, ist bei der Stadt Liestal eine Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze zu entrichten.

Die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze hat die Stadt Liestal im Zonenreglement Siedlung und im Teilzonenreglement Zentrum geregelt. Gemäss § 107 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) muss aber die Gemeinde ein Ersatzabgabereglement erlassen.

Die Ersatzabgaben in der Stadt Liestal betragen heute je nach Zone CHF 3'000.— (W2, WG2), CHF 4'000.— (WG3), CHF 5'000.— (WG4, Kernzone) und CHF 8'000.— (Zentrumszone).

In anderen Gemeinden beträgt die Ersatzabgabe einiges mehr: Frenkendorf CHF 12'000.—, Allschwil CHF 12'500.—, Binningen CHF 15'000.—, Laufen CHF 8'000.—, Münchenstein CHF 10'000.— und Gelterkinden CHF 9'000.—.

Die Regelung der Stadt Liestal genügt somit einerseits den rechtlichen Anforderungen nicht und andererseits sind die Ersatzabgaben im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden sehr tief.

Aus diesem Grund ist ein Ersatzabgabereglement zu erlassen und in diesem Zusammenhang soll auch die Höhe der Parkplatzersatzabgabe überprüft werden.

Die Höhe der Ersatzabgabe soll im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden auf CHF 15'000.— pro fehlendem Parkplatz festgelegt werden.

Die Kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben vom 15.11.2022 statt. Das Reglement wurde entsprechend überarbeitet, sodass es in genehmigungsfähiger Form vorliegt.

2. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG; SGS 400)

§ 107 RBG – Ersatzabgabe

¹ Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

² Die Gemeinde erlässt ein Ersatzabgabereglement.

³ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt in der Baubewilligung den Normalbedarf, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Ersatzabgabe nach Massgabe des Ersatzabgabereglementes.

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Ihr Ertrag ist

zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ersatzabgabe kann innert 5 Jahren zurückgefordert werden, wenn die notwendigen Abstellplätze nachträglich erstellt werden.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor der Erteilung der Baubewilligung verlangen.

Weshalb ein eigenständiges Reglement

Die Ersatzabgaben begründen sich zwar auf den Bauvorschriften (darum sind sie im RBG zu finden), einen direkten Zusammenhang mit der Nutzung resp. der Nutzungsplanung lässt sich jedoch nicht herstellen. Deshalb sind die Ersatzabgaben in einem eigenständigen Reglement zu regeln.

Zonenreglement der Stadt Liestal – Heutige Regelung

Die Stadt Liestal hat die Ersatzabgabe für Abstellplätze in Art. 43 Zonenreglement Siedlung und in § 30 Teilzonenreglement Zentrum geregelt.

Art. 43 Abs.3 Zonenreglement Siedlung – Ersatzabgaben

³ Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben:

- a. in den WG4 - Zonen Fr. 5'000.—*
- b. in den WG3 - Zonen Fr. 4'000.—*
- c. in den W2 und WG2 - Zonen Fr. 3'000.—*

§ 30 Abs. 2 Teilzonenreglement Zentrum – Ersatzabgaben

² Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben:

- a) in der Kernzone CHF. 5'000.—*
- b) in den Zentrumszonen CHF. 8'000.—*

Parkplatzermittlung bei Baugesuchen

Das Bauinspektorat prüft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die für das Bauvorhaben notwendige Anzahl Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze = Pflichtparkplätze). Können die notwendigen Parkplätze weder auf der Parzelle selbst noch in unmittelbarer Nähe nachgewiesen bzw. grundbuchlich gesichert werden, ist bei der Stadt Liestal eine Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird von der Stadt Liestal vor Erteilung der Baubewilligung eingefordert.

Vorprüfung Kanton

Das kantonale Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 15.11.2022 die kantonale Vorprüfung vorgenommen und insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die beabsichtigten CHF20'000.— für die Festlegung einer Ersatzabgabe wäre nur dann als rechtmässig bzw. als verhältnismässig anzusehen, wenn ein Ersatzparkplatz exklusiv den Abgabepflichtigen zur Verfügung gestellt würde.
- Da sich in rechtskräftigen Reglementen anderer Gemeinden bereits Ersatzabgaben in der Höhe von bis zu CHF 15'000.— wiederfinden, kann mit einer Genehmigung dieser Abgabenhöhe gerechnet werden.
- Auf eine Aufzählung möglicher Gründe für die Entrichtung einer Ersatzabgabe soll verzichtet werden, da sich nur im Einzelfall feststellen lässt, welche Gründe für eine Ersatzabgabe beigezogen werden können.

Das Reglement wurde entsprechend überarbeitet, sodass es in genehmigungsfähiger Form vorliegt.

Genehmigungsbehörde

Gemäss § 1 der Verordnung über die Zuständigkeit für die Genehmigung von Gemeindennormen (SGS 140.25) sind Planungs- und Bauvorschriften einer Gemeinde, wozu auch das Ersatzabgabereglement gehört, durch den Regierungsrat zu genehmigen.

3. Lösungsvorschlag / Projektbescrieb

Basierend auf den geltenden Grundlagen betragen die Einnahmen in den letzten Jahren: 2016: CHF 19'000.—, 2017: CHF 235'000.—, 2018: CHF 18'000.—, 2019: CHF 90'000.—, 2020: CHF 32'000.—, 2021: CHF 30'000.—, 2022: 35'000.—.

Die Einnahmen aus den Ersatzabgaben werden dem Fonds «Ersatzabgaben für Parkplatzbauten» (Parkplatzfonds) zugewiesen. Gemäss Rechnung 2022 betrug der Stand per 31.12.2022 CHF 564'000.—.

Die Ersatzabgaben in der Stadt Liestal betragen heute je nach Zone CHF 3'000.— (W2, WG2), CHF 4'000.— (WG3), CHF 5'000.— (WG4, Kernzone) und CHF 8'000.— (Zentrumszone).

In anderen Gemeinden beträgt die Ersatzabgabe einiges mehr: Frenkendorf CHF 12'000.—, Allschwil CHF 12'500.—, Binningen CHF 15'000.—, Laufen CHF 8'000.—, Münchenstein CHF 10'000.— und Gelterkinden CHF 9'000.—.

Weshalb eine neue Regelung

Einerseits genügt die vorhandene Regelung in den Zonenreglementen den rechtlichen Vorgaben nicht und andererseits sind die Beträge für die Ersatzabgaben bei der Stadt Liestal im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr tief, weshalb ein Ersatzabgabereglement erlassen und die Höhe der Parkplatzersatzabgaben überprüft werden soll.

Festlegung der Höhe der Ersatzabgabe

Diejenigen Bauherrschaften, welche von der Pflicht zur Erstellung eines Parkplatzes befreit werden und müssten sie keine Ersatzabgabe bezahlen, hätten einen Gewinn / Mehrwert / Vorteil, da sie keinen Parkplatz erstellen müssten und das Land anderweitig nutzen könnten.

Die Befreiung zur Erstellung eines Parkplatzes soll gegenüber denjenigen, welche der gesetzlichen Pflicht nachkommen und auf ihrem Bauland einen Parkplatz erstellen, nicht zu einem Vorteil führen.

Da die Ersatzleistung kein Recht auf die Reservierung von Auto-Abstellplätzen auf öffentlichem Areal oder in Einstellhallen bewirkt und somit von privater Seite kein Anspruch auf die Benützung dieser Parkplätze erhoben werden kann, soll die Höhe der Ersatzabgabe ein angemessener Beitrag sein.

Aufgrund des Gebots der Rechtsgleichheit darf die Höhe der Ersatzabgabe nicht von der Nutzungszone abhängig gemacht werden, sondern ist über das gesamte Gemeindegebiet einheitlich festzulegen.

Die Höhe der Ersatzabgabe soll daher im Vergleich zu anderen städtischen Gemeinden auf CHF 15'000.— pro fehlendem Parkplatz festgelegt werden.

Verwendung

Der Ertrag aus den Ersatzabgaben ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dazu gehört auch die Erstellung eines Parkleitsystems.

Einnahmen

In den Jahren 2016 – 2022 wurden Ersatzabgaben für **74 fehlende Parkplätze** eingefordert, was Einnahmen von **CHF 459'000.—** generierte. Dies ergibt einen Durchschnitt von **CHF 6'203.—** pro Parkplatz.

Würden die Ersatzabgaben gemäss neuem Ansatz erhöht, würde dies für die 74 Parkplätze Einnahmen von **CHF 1'110'000.—** bedeuten.

Jahr	Einnahmen gem. heutiger Regelung	Einnahmen mit neuem Ansatz
2016	19'000	total 74 PP
2017	235'000	
2018	18'000	
2019	90'000	
2020	32'000	
2021	30'000	
2022	35'000	
Total	459'000	1'110'000

4. Massnahmen / TermineBisherige Schritte

- Kantonale Vorprüfung 15.11.2022
- Beschluss Stadtrat 16.05.2023

Nächste Schritte

- Beschluss Einwohnerrat Q3 2023
- Referendumsfrist 30 Tage
- Planaufgabe: Keine, da Verfahren gem. § 17 RBG
- Genehmigung und Inkraftsetzung durch den Regierungsrat Q4 2023